

Département du VAL D'OISE (95)

COMMUNE DE

Montigny-lès-Cormeilles



# PLAN LOCAL D'URBANISME

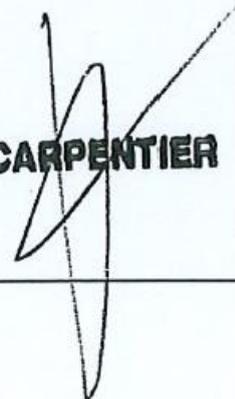
## 5. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 29 septembre 2022

Le Maire,



Le Maire,  
**Jean-Noël CARPENTIER**



## **SOMMAIRE**

Dispositions générales

Dispositions applicables à la zone UP

Dispositions applicables à la zone UA

Dispositions applicables à la zone UR

Dispositions applicables à la zone UC

Dispositions applicables à la zone UI

Dispositions applicables à la zone UJ

Dispositions applicables à la zone N1

Dispositions applicables à la zone N2

Annexes

A. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

B. GUIDE DES ESPECES VEGETALES ET CONSEILS DE PLANTATION

C. NUANCIER DECOULEURS POUR LES ENDUITS

D. EXEMPLES DE BARREAUDAGES POSSIBLE POUR LES CLOTURES

E. RAPPEL DES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS EXPOSES AU BRUIT DES  
INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

F. REGLEMENT DE VOIRIE COMMUNAL

G. NOTICE RELATIVE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

# Règlement

## Dispositions générales

## SOMMAIRE

<b>1. <u>MODALITES D'APPLICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</u></b> .....	<b>3</b>
<b>1.1. <u>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU</u></b> .....	<b>3</b>
<b>1.2. <u>ARTICULATION DU REGLEMENT DU PLU AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS</u></b> .....	<b>3</b>
<b>1.3. <u>COMPOSITIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU</u></b> .....	<b>4</b>
1.3.1. LE REGLEMENT ECRIT .....	4
1.3.1.1. LA PARTIE 1 DU REGLEMENT .....	4
1.3.1.2. LA PARTIE 2 DU REGLEMENT .....	4
1.3.1.3. LA PARTIE 3 DU REGLEMENT .....	4
1.3.2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE .....	5
<b>1.4. <u>ARTICULATION DES DIFFERENTES PARTIES DU REGLEMENT ENTRE ELLES</u></b> .....	<b>5</b>
1.4.1. ARTICULATION DES PARTIES 1 ET 2 DU REGLEMENT ENTRE ELLES .....	5
1.4.2. ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	5
<b>1.5. <u>NOMENCLATURE DES ZONES DEFINIES PAR LE PLAN DE ZONAGE</u></b> .....	<b>6</b>
<b>1.6. <u>L'APPLICATION DE LA REGLE AU TERRAIN</u></b> .....	<b>8</b>
<b>1.7. <u>LEXIQUE</u></b> .....	<b>8</b>
<b>2. <u>DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES</u></b> .....	<b>20</b>
<b>2.1. <u>LES ESPACES BOISES CLASSES</u></b> .....	<b>20</b>

# 1. Modalités d'application des dispositions réglementaires

## 1.1. Champ d'application territoriale du PLU

---

Le présent PLU s'applique sur l'intégralité du territoire de Montigny-lès-Cormeilles.

## 1.2. Articulation du règlement du PLU avec d'autres dispositions

---

Montigny-lès-Cormeilles est concerné par des périmètres soumis à risques et divers périmètres de protection faisant l'objet de protection spécifiques.

Ces périmètres sont indiqués en entête des zones concernées et délimités en annexe du PLU. Les dispositions applicables à ces périmètres sont déterminées par les normes en vigueur reprises en annexe du PLU. Des règles particulières peuvent être appliquées par les services compétents.

## 1.3. Compositions des dispositions réglementaires du PLU

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées de plusieurs pièces :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique.

### 1.3.1. Le règlement écrit

Les parties 1 et 2 du règlement écrit sont présentées en 3 chapitres :

- Chapitre 1 - Destination des constructions et usage des sols
  - Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Chapitre 3 – Equipement et réseaux

Sauf disposition explicite contraire, les schémas et graphiques insérés dans le règlement écrit (Partie 1 et Partie 2) constituent des illustrations sans portée réglementaire.

#### **1.3.1.1. La partie 1 du règlement**

La présente Partie 1 du règlement du PLU comporte des définitions des termes utilisés et des dispositions réglementaires écrites applicables à toutes ses zones, dont notamment les règles applicables de façon transversale et qui ne sont pas systématiquement intégrées dans le règlement de chaque zone (par exemple : les espaces boisés classés, les emplacements réservés...).

#### **1.3.1.2. La partie 2 du règlement**

La Partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone et leurs secteurs, délimités au plan de zonage.

#### **1.3.1.3. La partie 3 du règlement**

La Partie 3 du règlement comporte les annexes :

- la liste des emplacements réservés :
  - o aux voies et ouvrages publics (article L 151-41 1° du code de l'urbanisme) ;
  - o aux équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général à créer ou à modifier (article L 151-41 2° du code de l'urbanisme) ;
  - o aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L 151-41 3° du code de l'urbanisme).
- le guide des espèces végétales et conseils de plantation,

- le nuancier des couleurs pour les enduits,
- les exemples de barreaudages possibles pour les clôtures,
- le rappel des dispositions applicables dans les secteurs exposés :
  - o aux risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses
  - o au bruit des infrastructures de transports terrestres,
- le règlement de voirie communal.

### **1.3.2. Le règlement graphique**

Le document graphique règlementaire du PLU est composé d'un plan représentant la délimitation des zones sur l'ensemble du territoire de Montigny-lès-Cormeilles.

## **1.4. Articulation des différentes parties du règlement entre elles**

### **1.4.1. Articulation des parties 1 et 2 du règlement entre elles**

La partie 1 du règlement (les définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones) et la partie 2 du règlement (les dispositions applicables à chacune des zones délimitées au plan de zonage) s'appliquent cumulativement.

Toutefois, les dispositions figurant dans la partie 2, si elles sont en contradiction avec celles de la partie 1, se substituent à ces dernières.

### **1.4.2. Articulation du règlement écrit et du règlement graphique**

Les dispositions figurant dans les documents graphiques complètent les règles écrites.

## 1.5. Nomenclature des zones définies par le plan de zonage

La totalité du territoire est découpé en zones ou secteurs de zone. A chacune de ces zones est applicable un règlement spécifique figurant dans la Partie 2 du règlement écrit.

Zone	Secteurs
<b>UP</b> Polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale <i>Une zone UP avec un sous-secteur</i>	UPd : secteur qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare
<b>UA</b> Correspond à une partie de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles <i>Une zone unique, pas de sous-secteur</i>	-
<b>UR</b> Secteurs principalement résidentiels.	UR
<b>UC</b> Abords du boulevard Victor Bordier, centralité à conforter <i>Une zone unique, pas de sous-secteur</i>	-
<b>UI</b> Zone destinée à accueillir exclusivement des établissements industriels, artisanaux, et des bureaux.	UI
	<b>UI d</b> Zone destinée à accueillir des activités et des commerces.
<b>UJ</b> Zone réservée au stationnement des caravanes. <i>Une zone unique, pas de sous-secteur</i>	-
<b>N</b> <i>Deux sous-secteurs</i>	N1 : secteurs peu ou pas équipés à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypse susceptible d'être exploité en carrière souterraine.

N2 :

Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains.

Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.

## 1.6. L'application de la règle au terrain

---

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU s'appliquent à chaque lot issu de la division.

## 1.7. Lexique

---

**Accès** (pour l'application de l'article relatif à la desserte par les voies publiques ou privées du règlement de zone) : l'accès est le point de jonction de l'unité foncière avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Il correspond suivant les cas à une partie du linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur ou sortent du terrain de l'opération depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.

**Acrotère** : l'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

**Activité artisanale** : voir "Artisanat"

**Activité industrielle** : voir "Industrie"

**Alignement** : délimitation du domaine public de voirie au droit des unités foncières riveraines.

**Annexe** : voir "Construction annexe"

**Artisanat** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres qu'artisanat (entrepôt, bureaux, vente, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

**Attique** : Se disent d'étages en attique au maximum les 2 derniers niveaux de constructions, placés donc au sommet d'un édifice, de proportions moindres que les étages inférieurs et séparés par une corniche du reste de la construction.

**Baie** : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération d'un bâtiment (voir aussi "mur aveugle"). Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres...).

**Balcon:** les arêtes des balcons (de même que celles des terrasses et coursives) sont assimilées à des baies lorsqu'ils présentent une avancée supérieure à 0,80 mètre par rapport au plan de la façade.

**Bâtiment :** voir "construction"

**Bureaux :** cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement. Les professions libérales telles que cabinets médicaux, juridiques, ... en font partie. Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que bureaux (entreposage, artisanat, activités, vente, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

**Chemins piétons :** itinéraires que peuvent emprunter les piétons

**Coefficient d'emprise au sol :** voir "emprise au sol des constructions"

**Commerce :** cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie plus haut). Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que commerces (entreposage, artisanat, activités, bureaux, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Les activités de restauration font partie de cette destination.

Pour les agences (bancaires, immobilières, de voyage, de travail intérimaire, etc), seule la partie réservée à l'accueil du public est considérée comme faisant partie de la destination « commerce ». Lorsque les parties complémentaires de bureaux comprises dans ces agences représentent plus de 1/3 de la surface affectée à l'accueil du public, l'agence est classée dans la catégorie « bureaux ».

**Construction :** l'appellation "construction" est limitée aux bâtiments dont la destination est réglementée au présent PLU, ainsi qu'à leurs annexes. Les murs écran font pleinement partie du volume de la construction et sont soumis aux règles de hauteur.

**Construction annexe de l'habitat :** sont considérées comme constructions annexes, les locaux non contigus à une construction principale, de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, ateliers, locaux poubelles... (Voir aussi "habitat"). Les annexes ont une emprise au sol de 25m<sup>2</sup> maximum.

**Construction annexe aux autres destinations (autre qu'habitat) :** sont considérées comme constructions annexes, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, garages, locaux vélos, locaux poubelles, local de surveillance...

**Constructions existante :** Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Contiguïté** : état de deux choses qui se touchent.

**Destination** : Les différentes destinations de constructions sont : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

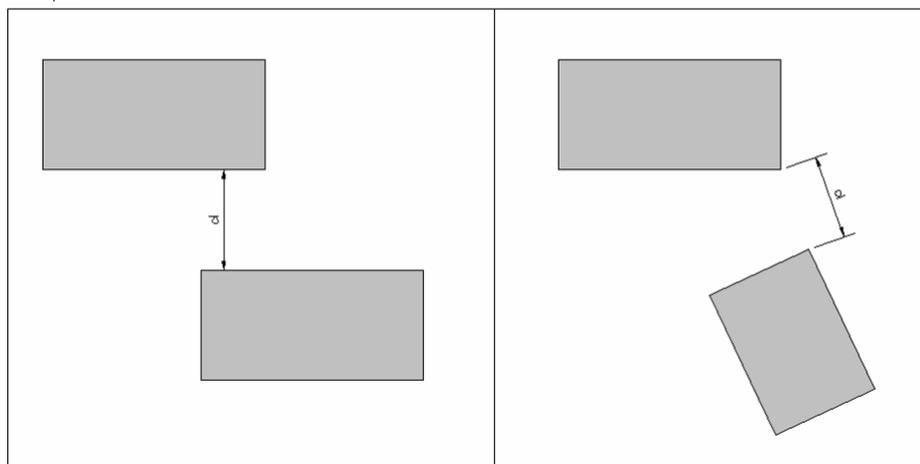
*Équipement public* : établissement appartenant à une personne publique dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public.

*Équipement d'intérêt collectif* : établissement n'appartenant pas à une personne publique mais remplissant les mêmes fonctions d'accueil du public et de mission d'intérêt collectif (école privée, crèche privée...). Ces équipements d'intérêt collectif comprennent les établissements dédiés aux soins médicaux (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite).

**Dispositif à claire-voie** : clôture comprenant des espaces vides entre les parties opaques.

**Distance entre deux constructions** : la distance entre deux constructions implantées sur une même propriété correspond à la distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions (saillies de type balcons, coursives et terrasses de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade inclus).

vues en plan :



**Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale** : en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant de l'article L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité. Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable. Les emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés en annexe du PLU.

**Emprise au sol des constructions :**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Emprise publique :** Constitue une emprise pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles, un parc ou un jardin public. Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage de sports et de loisirs.

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

**Équipements d'intérêt collectif et services publics**

locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les 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 de autres personnes morales investies d'une mission de service public.
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les 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	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les 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.
---------------------------------------	--

**Espace Boisé Classé** : en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le PLU peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement... à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

**Espaces libres** : cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation. Les aires et bandes plantées, voies, cheminements piétons et deux-roues, rampes d'accès à des sous-sols, aires extérieures de stationnement, rampes et emmarchements d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres... sont considérés comme espaces libres de construction.

**Espace vert** : un espace vert désigne un espace planté d'arbres, d'arbustes, de légumes, de fleurs et / ou engazonné. Il peut être ou non en "pleine terre".

**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.

**Façade** : constituent une façade tous les murs extérieurs d'une construction ainsi que les murs donnant sur un patio intérieur non couvert.

**Fâitage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées; partie supérieure d'un comble.

**Gabarit** : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Habitat** : cette destination comprend les logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux, logements de fonction, logements de gardiens, chambres de service, logements étudiants, résidences sociales, résidences non médicalisées pour personnes âgées, foyers de travailleurs... Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation lorsque la surface de plancher d'habitation proprement dite est au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

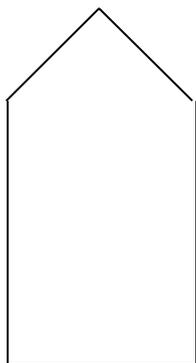
**Hauteur :**

- la **hauteur** d'une construction, d'un élément de construction, d'une clôture... se mesure verticalement à partir du sol naturel (sauf exceptions mentionnées à l'article 2.1.5)

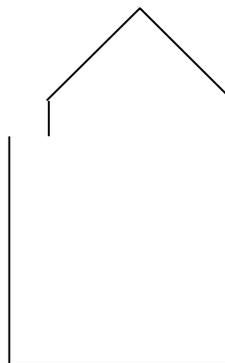
- la **hauteur maximale « H »** d'une construction correspond à la hauteur mesurée depuis le sol naturel à sa cote moyenne jusqu'au sommet de la construction (au faîtage en cas de toiture en pente ou d'attique ou à la base de l'acrotère en cas de toitures terrasses), non comptés cheminées et conduits de ventilation et exceptions mentionnées à l'article 2.1.5.

En cas de terrains en pente, la hauteur mentionnée à l'article 10 sera calculée par rapport à la cote moyenne du terrain (notée « P » sur le schéma ci-dessous) définie en tenant compte de la cote du point le plus haut (P1) et de la cote du point le plus bas du terrain au droit de la construction (P2).

En cas de toiture en pente



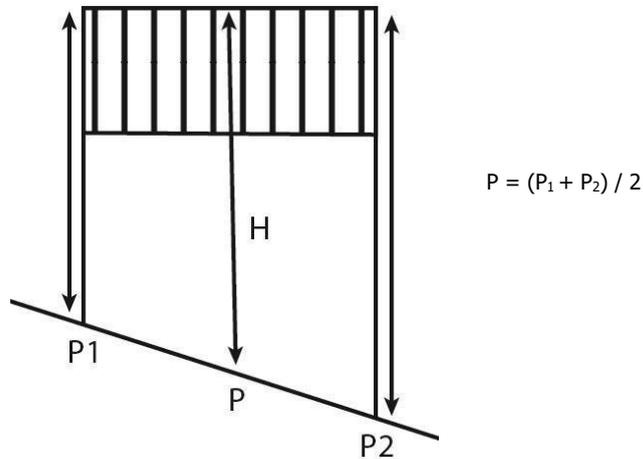
En cas d'attique



En cas de toiture terrasse

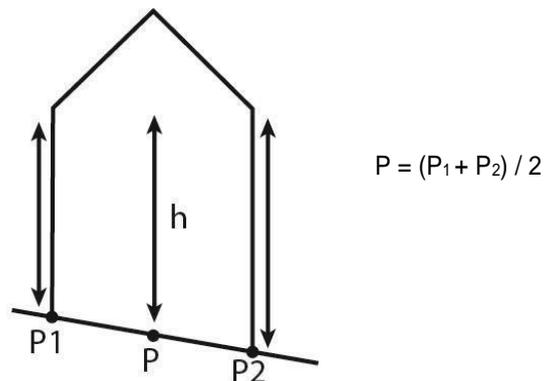


### En cas de terrains en pente



- Sauf exceptions mentionnées aux articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3, la **hauteur « h »** mentionnée au présent règlement correspond à la hauteur à l'égout du toit de la façade de la construction ou à la base de l'acrotère dont on souhaite évaluer le recul minimum, lorsque celui-ci est conditionné à une hauteur (ex. :  $L = h/3$  ;  $L = h \dots$ ) (voir aussi « recul » et ses schémas explicatifs).

En cas de terrains en pente, la hauteur mentionnée aux articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3 sera calculée par rapport la cote moyenne du terrain (notée « P » sur le schéma ci-dessous) définie en tenant compte de la cote du point le plus haut ( $P_1$ ) et de la cote du point le plus bas du terrain au droit de la construction ( $P_2$ )



**Hébergement hôtelier, hôtel** : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

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

**Jour de souffrance** : baie ne permettant pas les vues et ne pouvant pas s'ouvrir.

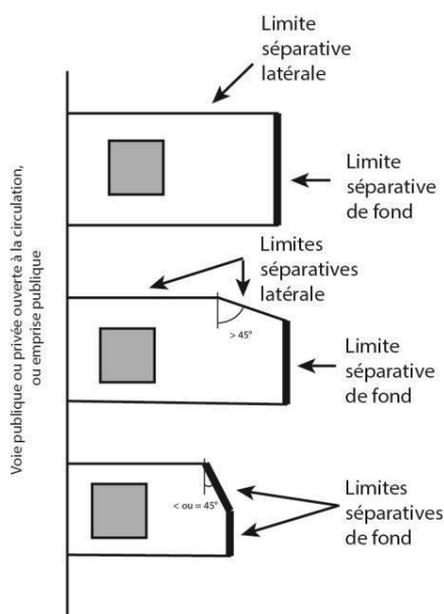
**Limite séparative** : c'est une limite séparant deux unités foncières. On distingue :

- les limites séparatives de fond de parcelle : il s'agit de limites séparatives qui n'ont aucun contact avec une voie publique, une emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, qui sont situées à l'opposé de celles-ci, ou présentent un angle inférieur ou égal à  $45^\circ$  par rapport à celles-ci ;

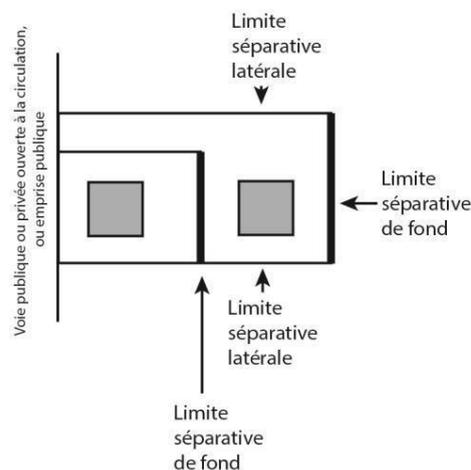
- les limites séparatives latérales : il s'agit de limites séparatives qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, ou qui présentent un angle supérieur à  $45^\circ$  par rapport à celles-ci. Ces limites peuvent être constituées par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

### Illustration des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond

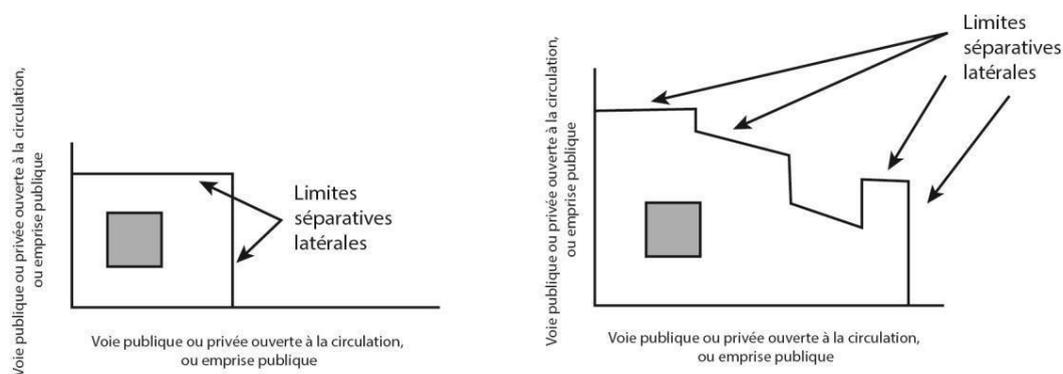
CAS DES PARCELLES EN 1er RANG



CAS DES PARCELLES EN 2nd RANG



CAS DES PARCELLES D'ANGLE



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

**Logement** : voir "habitat"

**Logement locatif social** : les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

**Mur aveugle :**

- Les façades percées de jours de souffrance ou de baies dont la hauteur d'allège est au moins égale à 1,90 mètre au-dessus du niveau intérieur du plancher fini, sont assimilées à des murs aveugles. Elles peuvent éventuellement comporter en rez-de-chaussée, des accès donnant sur un dégagement.
- Dans le cas de façade dont une partie seulement comporte des baies, on considère que la partie de façade comportant des baies se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 mètres à compter de la dernière baie. On applique alors la règle adaptée pour chaque partie de façade en comptant la vue perpendiculairement à la baie.

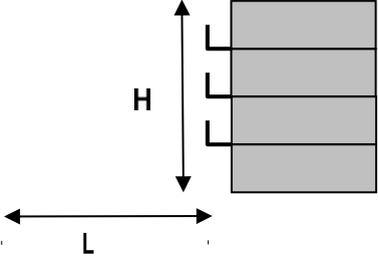
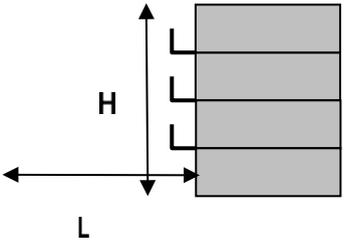
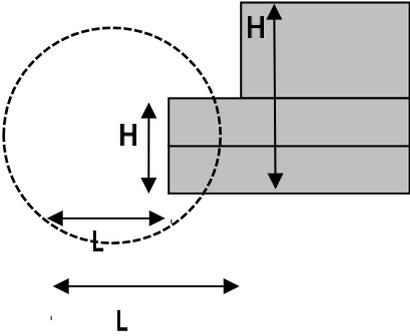
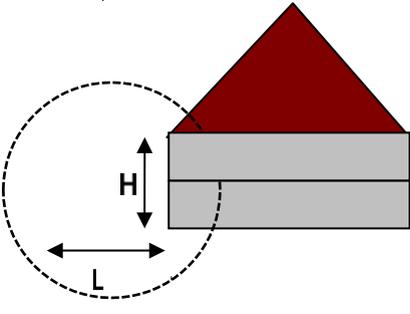
**Ouvrages Publics** : ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres, postes techniques électriques ou degaz...

**Place commandée** : On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n°2 commande la place n°1. Les deux places doivent impérativement n'être utilisables que par le même usager et ne peuvent appartenir à plusieurs propriétaires.

**Pleine terre** : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Peuvent être considérés comme des espaces de pleine terre, les espaces verts réalisés sur au minimum 2 mètres de terre végétale au-dessus de locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement.

**Recul (L)** : le recul d'une construction par rapport à une limite séparative ou par rapport à une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, correspond à la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement à la façade, entre tout point de cette façade (saillies de type balcons, coursives, terrasse... de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade inclus) et le point le plus proche du plan vertical formé par la limite ou par l'alignement sur la voie ou l'emprise publique.

Le recul minimum prescrit pour tout point d'une construction, lorsqu'il est conditionné à une hauteur, se calcule en multipliant la hauteur de ce point par un coefficient (voir aussi "hauteur H").

<p>Limite séparative</p>  <p>Limite séparative</p> 	<p>Dans ce cas de figure les saillies font plus de 0,8 mètres d'avancée. La règle <math>L=H</math> s'applique à partir du bord extérieur des saillies.</p> <p>Dans ce cas de figure les saillies font moins de 0,8 mètres d'avancée. La règle <math>L=H</math> s'applique à partir du plan de la façade.</p>
<p>Limite séparative</p>  <p>Limite séparative</p> 	<p>Dans ce cas de figure la règle <math>L=H</math> s'applique à l'égout des différentes parties de construction, de manière différenciée suivant la hauteur des niveaux de construction.</p> <p>Dans ce cas de figure la règle <math>L=H</math> s'applique à l'égout du toit.</p>

**Retrait** : voir "recul"

**Saillie** : on appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le nu de façade d'une construction (modénature, balcon, gouttière, débord de toiture, bow-window, appui de fenêtre, seuils, corniches, pilastres, garde-corps, emmarchement, marquises...). Toute saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade de type balcon, terrasse, coursive... sera assimilée à une baie. Dans ce cas, les reculs **des articles** 2.1.2 et 2.1.3 seront décomptés de l'extérieur de la saillie.

**Sous-sol** : étage de locaux enterré ou semi enterré. Voir aussi «terrain naturel» en cas de création de terrasse sur un débord de sous-sol semi enterré ou dans son prolongement.

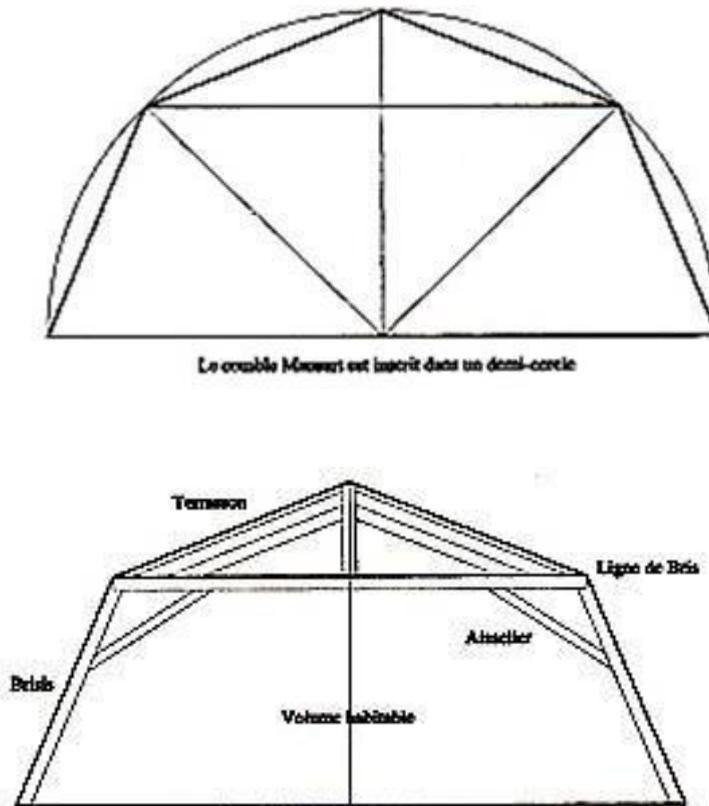
**Surface de plancher** (article R.111-22 du Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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 descelliers, annexés 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** : voir "unité foncière"

**Terrain naturel** : Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré par exemple.

**Toiture à la Mansart** : La toiture « à la Mansart » s'inscrit dans un demi-cercle et comporte un brisis.



**Unité foncière** : une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

**Véhicule** : est considéré comme véhicule tout engin mobile motorisé qui permet de déplacer des personnes ou des charges d'un point à un autre (voitures, poids lourds, autobus, deux roues motorisés...). Sont exclus de cette appellation les deux roues non motorisés, les appareils de transport de charges manuels...

**Vis-à-vis** : état de deux choses qui se font face. On considère qu'il y a vis-à-vis lorsqu'il y a visibilité directe d'une construction à une autre ou entre plusieurs parties d'une même construction.

**Voie privée ouverte à la circulation publique** : Voie privée ayant un usage public (non fermée à la circulation publique).

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 2. Dispositions applicables à l'ensemble des zones

### 2.1. Les espaces boisés classés

En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme les dispositions suivantes s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au plan de zonage :

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

# Règlement

## Dispositions applicables à la zone UP

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u></b> .....	<b>6</b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	7
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	8
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE.....	8
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	8
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	8
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS .....	8
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></b> .....	<b>9</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	9
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	9
2.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	9
2.1.1.2. REcul INDIQUE AUPLAN.....	10
2.1.1.3. VOIES A CREER OU A ELARGIR .....	10
2.1.1.4. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	10
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	11
2.1.2.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	11
2.1.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIERE .....	12
2.1.2.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	12
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE.....	13
2.1.3.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	13
2.1.3.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	14
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	14
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	14
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	14
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	16
2.1.5.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	16
2.1.5.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	16
2.1.5.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	16
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	16
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	17
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	22
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	22
2.3.1.1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LA PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIEES AU PLAN DE ZONAGE (ARTICLE L 151-23).....	22
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	22
2.3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	22
2.3.2.2. CALCUL DE LA « SURFACE VEGETALISEE PONDeree » .....	23
2.4. STATIONNEMENT .....	24

2.4.1.	CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX.....	24
2.4.2.	AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	24
2.4.3.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES.....	24
2.4.3.1.	ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES.....	24
2.4.3.2.	REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT.....	24
2.4.3.3.	TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS.....	25
2.4.3.4.	IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	25
2.4.3.5.	CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	25
2.4.3.6.	ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT.....	25
2.4.3.7.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	26
2.4.3.8.	NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS.....	26
2.4.3.9.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	28
2.4.4.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	29
2.4.4.1.	MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	29
2.4.4.2.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION.....	29
2.4.4.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX.....	29
2.4.4.4.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCE DE PLUS DE 500M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER,INDUSTRIES ETEQUIPEMENTS PUBLICS.....	29
<b>3.</b>	<b><u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></b> .....	<b>30</b>
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	30
3.1.1.	VOIES D'ACCES.....	30
3.1.2.	VOIRIE.....	31
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	32
3.2.1.	EAU POTABLE.....	32
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR.....	32
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	32
3.3.	ASSAINISSEMENT.....	33
3.3.1.	RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT.....	33
3.3.2.	LA GESTION DES EAUX USEES.....	33
3.3.3.	LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	33
3.4.	COLLECTE DES DECHETS.....	34

# Dispositions applicables à la zone UP

## **Précision indicative :**

Il s'agit des zones de polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale. L'intensité urbaine y est plus forte pour permettre de rapprocher au maximum les services, équipements, commerces... de l'habitat. Ce sont donc des zones mixtes possédant des fonctions d'animation d'envergure communale.

Cette zone comprend :

- un sous-secteur UPd qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare. Ce sous-secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UP :

- sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

## **Protections, risques et nuisances :**

### Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent au présent règlement.

### Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement 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 précisées par la réglementation de la construction.

### Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.
- Une partie de la zone est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

Zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Les constructions doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.

# 1. Destination des constructions et usages des sols

---

## 1.1. Destinations et sous-destinations

### 1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - o D'exploitation agricole,
  - o D'exploitation forestière ;
  - o D'industrie ;
  - o D'entrepôt ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- A l'exception des installations liées à la voirie et aux réseaux divers, toute construction est interdite dans les zones d'accumulation d'eaux pluviales identifiées au plan de zonage.

Implantation par rapport à l'A15 :

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisés les aménagements et extensions limités des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

### 1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination de commerces et artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
  - qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage ;
  - qu'ils soient implantés en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;
  - qu'il soit créé un accès indépendant pour les étages des constructions non occupés par de l'artisanat ou du commerce.
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- Les batteries de garages à rez-de-chaussée sous réserve de ne pas présenter plus de deux box en front à rue ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

## 1.2. Mixité fonctionnelle etsociale

### 1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

### 1.2.2. Mixité sociale

#### 1.2.2.1. Taille minimale deslogements

Il n'est pas fixé de règle.

#### 1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

## 1.3. Servitudes d'urbanismeet dispositions particulières

### 1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

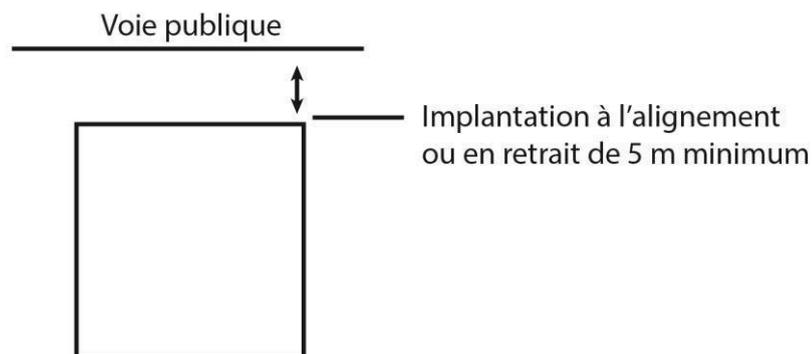
### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

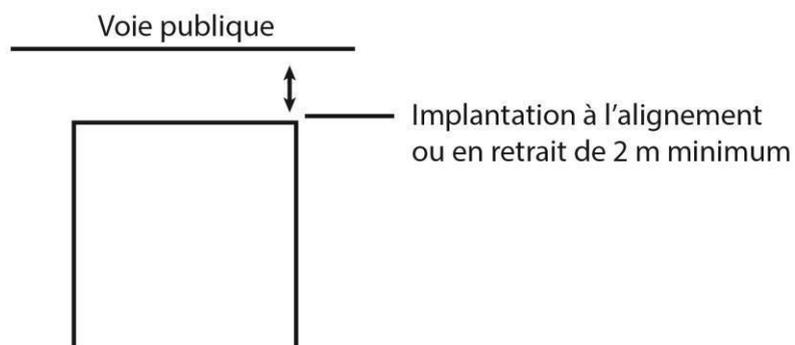
##### 2.1.1.1. Dispositions générales :

- Le nu des façades des constructions ou parties de constructions doit être édifié soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 2 mètres dans la zone UPd et de 5 mètres dans le reste de la zone.

Zone UP



Zone UPd



· Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).

#### **2.1.1.2. Recul indiqué au plan:**

Lorsqu'un recul est indiqué au plan de zonage, il se substitue aux dispositions générales.

#### **2.1.1.3. Voies à créer ou à élargir :**

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

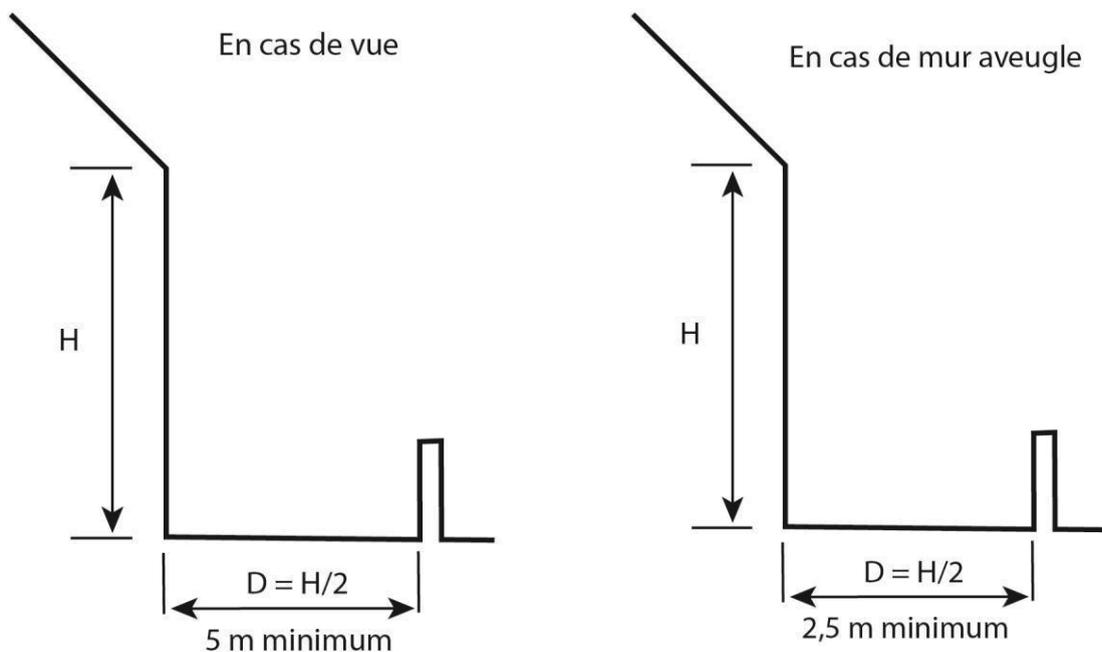
#### **2.1.1.4. Exceptions et adaptations:**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux locaux de collecte des déchets en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique d'intégration au bâti.
- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
  - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
  - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.1.2.1. Dispositions générales :

- Sauf dans le secteur UPd, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives dans les conditions définies ci-après.
- Dans le secteur UPd, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites dans les conditions définies ci-après.
- La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $D = H/2$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres. Ce minimum peut être réduit à 2,5 mètres pour les parties de murs aveugles.



### **2.1.2.2. Dispositions particulière :**

En limite de zones, seules sont autorisées les constructions annexes (garages...) d'une emprise au sol totale inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

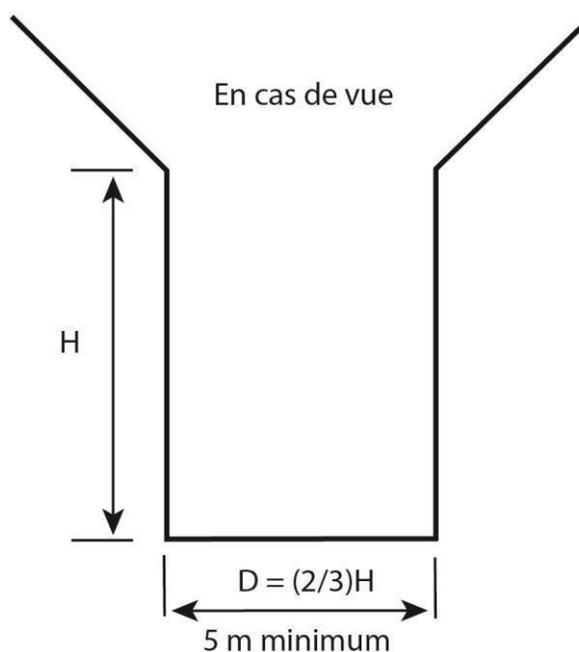
### **2.1.2.3. Exceptions et adaptations:**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux locaux de collecte des déchets en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique d'intégration au bâti.

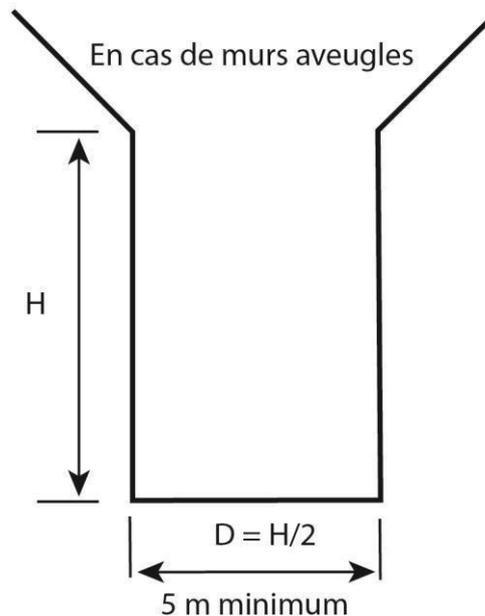
### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété**

#### **2.1.3.1. Dispositions générales**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- En cas de vue, la distance (D) horizontale entre tout point de la ou des constructions implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à  $D = (2/3) H$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres.



- En cas de mur aveugle, la distance (D) horizontale entre tout point de la ou des constructions implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à  $D = H/2$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres.



### **2.1.3.2. Exceptions et adaptations**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- dans le secteur UPd,
- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les locaux de collecte des déchets en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique d'intégration au bâti.

### **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

#### **2.1.4.1. Dispositions générales :**

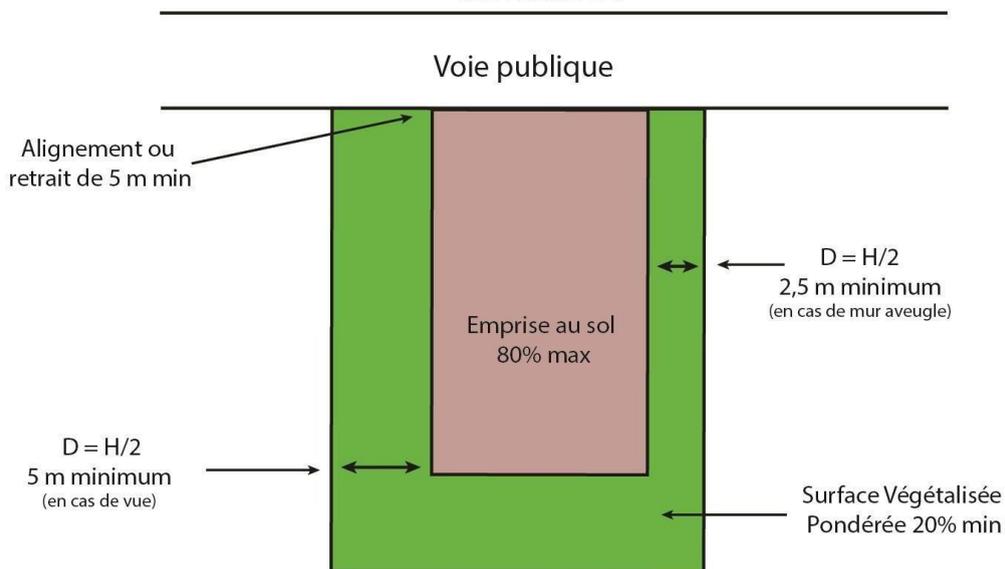
L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 80 % de la parcelle.

#### **2.1.4.2. Exceptions et adaptations:**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- dans le secteur UPd,
- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc...) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Schéma des dispositions générales en zone UP



## **2.1.5. Hauteur des constructions**

### **2.1.5.1. Dispositions générales :**

- Sauf dans le secteur UPd, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
  - Pour le commerce et l'activité de service, hors hébergement hôtelier et touristique : 8 mètres au maximum ;
  - Pour l'habitat et l'hébergement hôtelier et touristique : 18 mètres au maximum ;
  - Pour le bureau, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les centres des congrès et exposition : 21 mètres au maximum.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres.

### **2.1.5.2. Dispositions particulières :**

Dans le secteur UPd, et à l'exception des secteurs repérés sur le document graphique comme des « signaux architecturaux », la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 mètres au maximum.

Pour les secteurs repérés comme des « signaux architecturaux », la hauteur maximale des constructions est celle figurant sur le document graphique.

### **2.1.5.3. Exceptions et adaptations:**

- Les prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

## **2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental**

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

### 2.2.1. Dispositions générales :

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les **constructions et clôtures** présentent une qualité architecturale. De plus, les **constructions et clôtures** devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur supérieure à 50 m, la façade devra présenter des ruptures architecturales dans son traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

### **2.2.2. Aspects extérieurs :**

- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...) ainsi que matériaux donnant un aspect final de type PVC, tôles ou similaires.
- Le traitement des constructions annexes doit être enharmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

### **2.2.3. Toitures :**

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30 degrés par rapport à l'horizontale. Les annexes à la construction ne sont pas concernées par cette règle.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Dans le secteur UPd, les pentes de toiture ne sont pas réglementées.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques).
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

#### **2.2.4. Matériaux et couleurs:**

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Les façades de couleur sont autorisées, sous réserve de s'harmoniser avec les constructions existantes à proximité de la construction. Les couleurs pourront correspondre au nuancier annexé au présent PLU.  
Ce nuancier ne s'impose pas en zone UPd.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

#### **2.2.5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :**

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

#### **2.2.6. Locaux techniques etciternes :**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture. Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

#### **2.2.7. Clôture :**

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure à celle admise pourra éventuellement être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- La hauteur des clôtures en façade sur rue doit permettre de garantir des conditions de sécurité et de visibilité aux carrefours et aux accès des parcelles. Les clôtures en façade sur rue sont constituées :

- Soit de haies végétales, de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement, éventuellement doublées de dispositifs à claire voies.
- Soit d'un petit muret d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- Pour les habitations collectives, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou barreaudages éventuellement posés sur un muret d'une hauteur maximale de 0.8m. des exemples de barreaudages sont annexés au présent règlement.
- Tout autre dispositif est interdit, et en particulier les dispositifs type panneaux de bois assemblés, canisses, bâches, etc.
- Les clôtures en limite séparative de propriété, lorsqu'elles existent, seront à forte dominante végétale. La partie végétale pourra être doublée d'un dispositif à claire voie qui devra rester discret et s'intégrer dans la végétation.
- Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

### **2.2.8. Exceptions et adaptations:**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.2.9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain :**

Espaces publics à préserver :

Les dispositions des articles 2.2.1. à 2.2.8. ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine signalés sur le plan de zonage.

Ces espaces ne doivent pas être construits. La préservation de leur caractère et de leur fonctionnalité en majorité d'espaces publics de convivialité s'impose.

### **2.2.10. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la

construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

#### **2.3.1.1. Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (article L 151-23):**

Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

### **2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

#### **2.3.2.1. Dispositions générales :**

- Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul ci-après). Celle-ci devra donc représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière. Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.
- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Un effort particulier devra être fait en cas de stationnement linéaire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :

- 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
  - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup>.
  - Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup>.
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation.
  - Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

### **2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :**

· Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :

- 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
- 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et toitures végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

#### **Exemples d'application :**

*Une unité foncière de 1 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme d'habitat: la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 20% de 1 000 m<sup>2</sup> soit 200 m<sup>2</sup>.*

*L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :*

- 94 m<sup>2</sup> de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $94 * 1,5 = 141 \text{ m}^2$ ) ;
- 90 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 90 = 45 \text{ m}^2$ )
- 50 m<sup>2</sup> de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 50 = 25 \text{ m}^2$ )

*Soit un total de  $141 + 45 + 25 = 211 \text{ m}^2$*

## **2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Changement de destination de locaux :**

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

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### **2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :**

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies dans le §. « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

### **2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

#### **2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :**

· Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :**

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

### **2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », 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 (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition 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, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement**

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

### **2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :**

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie, ou bien à partir du haut de la rampe en cas d'accès sur la parcelle, ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

#### 2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>

#### **2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis:**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

##### **2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation**

Les places commandées (places doubles) sont interdites.

##### 2.4.3.8.1.1. Pour les habitations spécifiques

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;

##### 2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :

##### · Nombre de places véhicules imposées :

A plus de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logements

A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

#### **2.4.3.8.2. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service**

2.4.3.8.2.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces :		
- Surface de plancher $\leq 150 \text{ m}^2$	Non réglementé	Non réglementé
- $150 \text{ m}^2 \leq$ Surface de plancher $\leq 1\,000 \text{ m}^2$	1 place pour $60 \text{ m}^2$ de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- Surface de plancher $\geq 1\,000 \text{ m}^2$	1 place pour $40 \text{ m}^2$ de surface de plancher	

· Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à  $150 \text{ m}^2$ , à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de  $100 \text{ m}^2$ .

2.4.3.8.2.2. Hébergement hôtelier et touristique :

Automobiles et car	2 roues motorisées
1 place véhicule par chambre 1 aire d'autocar/tranche complète de 100 chambres	Non réglementé

2.4.3.8.2.3. Cinéma :

- 1 place pour trois places de spectateur

### **2.4.3.8.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

### **2.4.3.8.4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

#### **2.4.3.8.4.1. Bureaux**

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Il sera réalisé une place de stationnement automobile maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

#### **2.4.3.8.4.2. Construction à destination de centre des congrès et d'exposition**

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer**

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

## **2.4.4. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

### **2.4.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

### **2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation**

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Logement > 2 pièces	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

### **2.4.4.3. Dispositions applicables pour les bureaux**

Il est créé :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **2.4.4.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries**

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

Il n'est pas fixé de règle pour les hébergements hôteliers et touristiques.

### **2.4.4.5. Dispositions applicables pour équipements publics**

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre est calculé sur déclaration du maître d'ouvrage. Le cas échéant, il sera prévu une aire de stationnement pour les visiteurs.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

#### 3.1.1. Voies d'accès

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

Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.

Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.

Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.

Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

### **3.1.2. Voirie**

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

### **3.2.2. Réseaux de chaleur**

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin d'en renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

### **3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

## **3.3. Assainissement**

### **3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

### **3.3.2. La gestion des eaux usées**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un déboureur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

### **3.3.3. La gestion des eaux pluviales**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
  - augmenter leur débit;
  - altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassins de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

### **3.4. Collecte des déchets :**

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
  - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.
- Pour les opérations d'autres destinations :
  - les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
  - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.

# Règlement

## Dispositions applicables à la zone UA

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u></b> .....	<b>5</b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION .....	6
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE.....	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	7
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS .....	7
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></b> .....	<b>8</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	8
2.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	8
2.1.1.2. DISPOSITION PARTICULIERE .....	8
2.1.1.3. VOIES A CREER OU A ELARGIR .....	8
2.1.1.4. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS .....	9
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	10
2.1.2.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	10
2.1.2.1.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES.....	10
2.1.2.1.2. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE .....	10
2.1.2.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS .....	11
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ.....	12
2.1.3.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	12
2.1.3.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS .....	12
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	13
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	13
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS .....	13
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	14
2.1.5.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	14
2.1.5.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	14
2.1.5.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS .....	14
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL.....	14
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	15
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	20
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS.....	20
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	20
2.3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	20
2.3.2.2. CALCUL DE LA « SURFACE VEGETALISEE PONDEREE ».....	21
2.4. STATIONNEMENT .....	22
2.4.1. CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX.....	22

2.4.2.	AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....	22
2.4.3.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES.....	22
2.4.3.1.	ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES.....	22
2.4.3.2.	REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT .....	22
2.4.3.3.	TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS .....	23
2.4.3.4.	IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	23
2.4.3.5.	CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	23
2.4.3.6.	ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT .....	23
2.4.3.7.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	24
2.4.3.8.	NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS .....	24
2.4.3.9.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER .....	26
2.4.4.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	27
2.4.4.1.	MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	27
2.4.4.2.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION .....	27
2.4.4.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX.....	27
2.4.4.4.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHERET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	27
<b>3.</b>	<b><u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></b> .....	<b>28</b>
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	28
3.1.1.	VOIES D'ACCES .....	28
3.1.2.	VOIRIE .....	29
3.2.	DESSERTE PARLES RESEAUX.....	30
3.2.1.	EAU POTABLE .....	30
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR.....	30
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	30
3.3.	ASSAINISSEMENT .....	31
3.3.1.	RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT.....	31
3.3.2.	LA GESTION DES EAUX USEES .....	31
3.3.3.	LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	31
3.4.	COLLECTE DES DECHETS.....	32

# Dispositions applicables à la zone UA

## **Précision indicative :**

Il s'agit d'une partie de la zone de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles pour laquelle un règlement spécifique est établi dans un souci de préservation de son identité bâtie. Elle possède une vocation mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, d'activités commerciales et de services sous réserve d'en respecter les caractéristiques architecturales et urbaines.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UA sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

## **Protections, risques et nuisances :**

### Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

### Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement 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 précisées par la réglementation de la construction.

### Risque technologique :

L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

### Zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Les constructions doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.

# 1. Destination des constructions et usages des sols

---

## 1.1. Destinations et sous-destinations

### 1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - o D'exploitation agricole,
  - o D'exploitation forestière ;
  - o D'industrie ;
  - o D'entrepôt ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors de terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;

### 1.1.2. **Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination de commerces et artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
  - qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage ;
  - qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;
  - qu'il soit créé un accès indépendant pour les étages des constructions non occupés par de l'artisanat ou du commerce.
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- Les batteries de garages à rez-de-chaussée sous réserve de ne pas présenter plus de deux box en front à rue ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

## 1.2. Mixité fonctionnelle etsociale

### 1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

### 1.2.2. Mixité sociale

#### 1.2.2.1. Taille minimale deslogements

Il n'est pas fixé de règle.

#### 1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

## 1.3. Servitudes d'urbanismeet dispositions particulières

### 1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

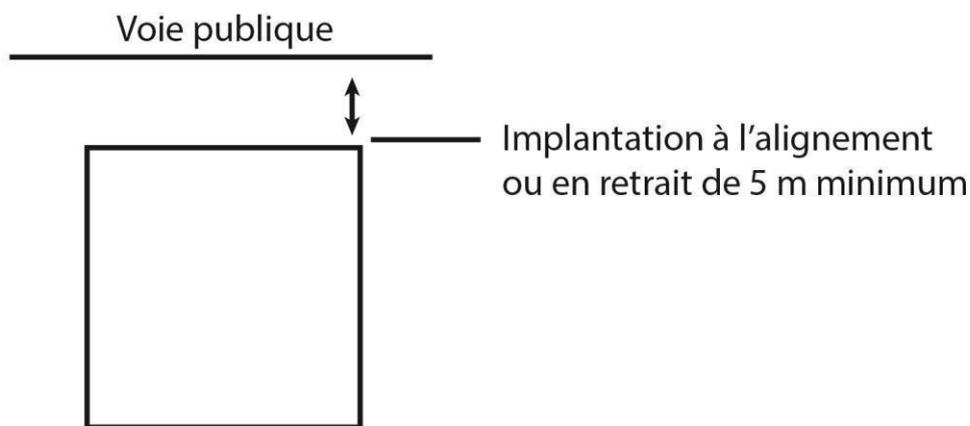
## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

##### **2.1.1.1. Dispositions générales :**

- Le nu des façades des constructions doit être édifié soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 5 mètres.



- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie intercommunal (se reporter aux annexes du règlement).

##### **2.1.1.2. Disposition particulière :**

Dans le secteur UA, le long de la rue de Bellevue, les constructions autres que les annexes, devront respecter un recul, par rapport à l'alignement de la voie, équivalent au minimum à la hauteur au faîtage du bâtiment.

##### **2.1.1.3. Voies à créer ou à élargir :**

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

**2.1.1.4. Exceptions et adaptations:**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
  - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
  - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient.

## **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **2.1.2.1. Dispositions générales :**

#### **2.1.2.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

- Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou de la voie privée ouverte à la circulation publique, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

- Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives latérales que lorsqu'il existe déjà en limite séparative latérale un bâtiment en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle de la construction à réaliser permettant l'adossement. Cet adossement sera réalisé sans déborder horizontalement de plus de 3 mètres de part et d'autre du mur existant.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que la somme des emprises au sol des annexes soit inférieure à 15 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres. Dans les autres cas de figure l'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire.

- En cas de retrait, la distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $D = H$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance (D) peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H/2) avec un minimum de 2,5 mètres pour les parties de murs aveugles.

#### **2.1.2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelles.

- La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $D = H$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance (D) peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du toit (H/2) avec un minimum de 2,5 mètres pour les parties de murs aveugles.

- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que la somme des emprises au sol des annexes soit inférieure à 15 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur au faîtage qui n'excède pas 3 mètres.

Schéma 1 : implantation en limite séparative possible

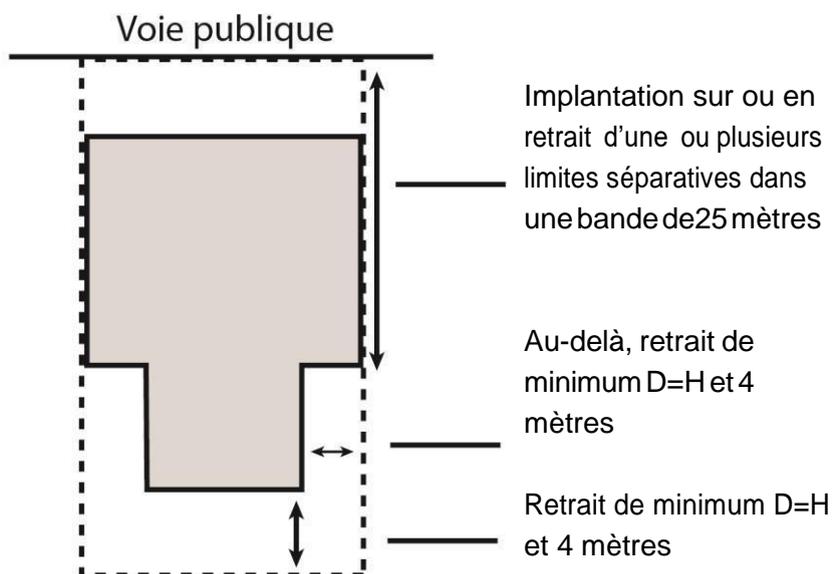
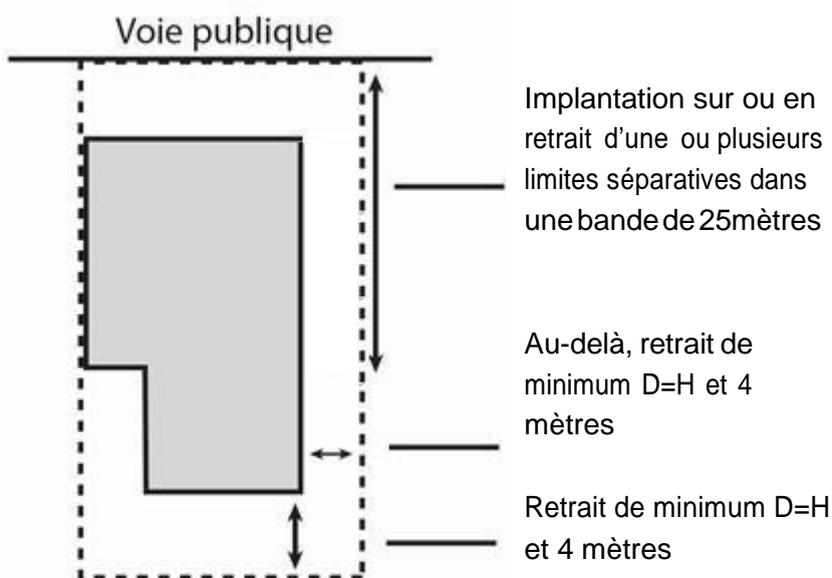


Schéma 2 : implantation en retrait de la limite séparative possible



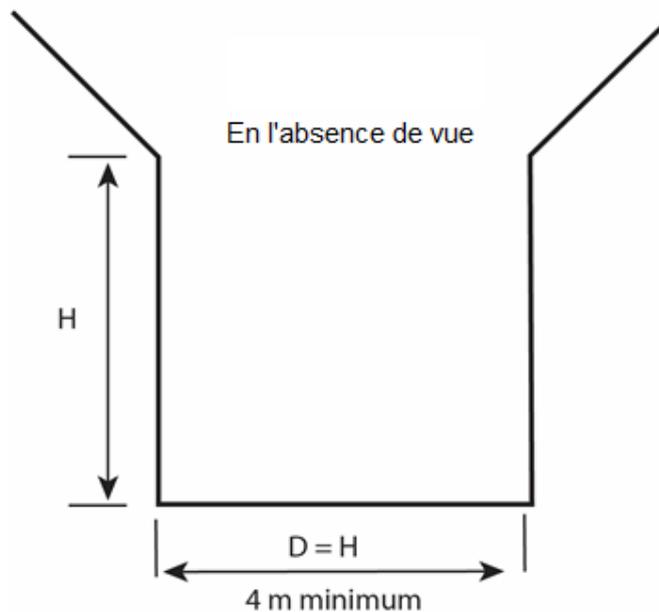
### **2.1.2.2. Exceptions et adaptations :**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété**

#### **2.1.3.1. Dispositions générales**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance entre tout point de la ou des construction(s) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé ( $D = H$ ) avec un minimum de 4 mètres en l'absence de façade avec vue, 6 mètres lorsqu'une seule façade comporte au moins une vue et 8 mètres quand au moins deux façades comportent chacune au moins une vue.



#### **2.1.3.2. Exceptions et adaptations**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

### **2.1.4.1. Dispositions générales :**

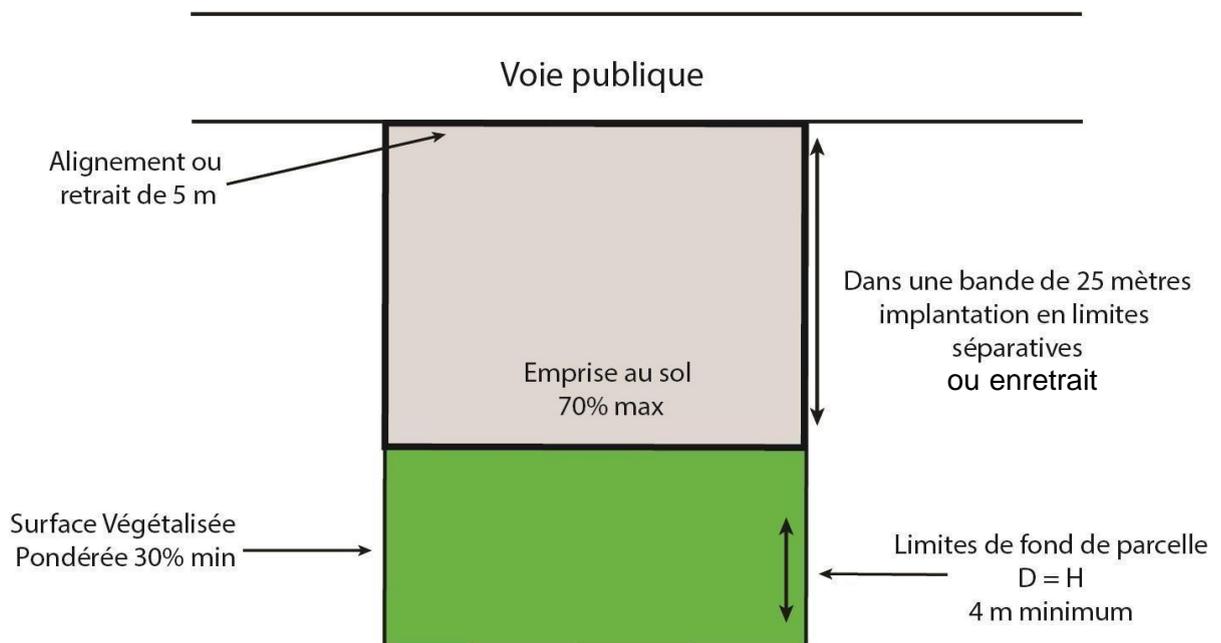
L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 70 % de l'unité foncière.

### **2.1.4.2. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Schéma des dispositions générales



## **2.1.5. Hauteur des constructions**

### **2.1.5.1. Dispositions générales :**

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle des constructions environnantes. Dans tous les cas, les constructions ne pourront pas dépasser une typologie en R+2 (3 niveaux de construction au-dessus du niveau du sol naturel) et un maximum de 10 mètres.

### **2.1.5.2. Dispositions particulières :**

Dans le secteur UA, le long de la rue de Bellevue, la hauteur maximale des bâtiments autorisés à l'alignement de la voie, mesurée à partir du terrain naturel au niveau de la voie, ne devra pas dépasser 3 mètres dans une bande de 7 mètres comptée à partir de la limite de la voie. Au-delà la règle mentionnée dans les dispositions générales du présent article s'applique.

### **2.1.5.3. Exceptions et adaptations :**

- Les prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.
- La hauteur maximale des constructions annexes disposées en retrait des limites séparatives est de 3 mètres au faitage. Encas de toiture monopente, la partie la plus haute doit être disposée à l'intérieur du terrain.

## **2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental**

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

### 2.2.1. Dispositions générales :

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.

Elles devront notamment respecter les typologies architecturales des bâtiments environnants en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
  - D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
  - De rythme et de proportions des ouvertures.
- L'usage de matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
  - Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
  - Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
  - Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
  - Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en

façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

- Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.

### **2.2.2. Aspects extérieurs :**

- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin. Les extensions des constructions existantes devront être traitées avec soin et s'harmoniser avec le bâti principal par leurs matériaux, leurs couleurs, leurs percements.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur supérieure à 50 m, la façade devra présenter des ruptures architecturales dans son traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...) ainsi que matériaux donnant un aspect final de type bardages en PVC, tôles osimilaires.

### **2.2.3. Toitures :**

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30 degrés par rapport à l'horizontale.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques).
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

#### **2.2.4. Matériaux et couleurs:**

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Les façades de couleur sont autorisées, sous réserve de s'harmoniser avec les constructions existantes à proximité de la construction. Elles pourront correspondre au nuancier annexé au présent PLU.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

#### **2.2.5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :**

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

#### **2.2.6. Locaux techniques et citernes:**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés: masqués par des écrans de verdure, être placés en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) et locaux OM doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.
- Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

#### **2.2.7. Clôture :**

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure à celle admise pourra éventuellement être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- La hauteur des clôtures en façade sur rue doit permettre de garantir des conditions de sécurité et de visibilité aux carrefours et aux accès des parcelles.
- Les clôtures doivent être traitées avec le même soin, et en harmonie avec celles des parcelles contiguës. En front de rue, la clôture comprendra obligatoirement une partie pleine, celle-ci ne devant pas dépasser 0,8 mètre de hauteur.

- Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti en façade sur rue doivent être pleines, de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti avec les constructions riveraines détermine leur hauteur et leur permet de déroger si besoin à l'alinéa précédent. Toutefois la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou barreaudages doublés de haies végétales, éventuellement posés sur un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m. Des exemples de barreaudages sont annexés au présent règlement.
- Tout autre dispositif est interdit, et en particulier les dispositifs type panneaux de bois assemblés, canisses, bâches, etc.
- Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

### **2.2.8. Exceptions et adaptations:**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.2.9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain :**

Les dispositions des articles 2.2.1. à 2.2.8. ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine signalés sur le plan de zonage:

*Bâti remarquable à protéger :*

Tout travail de rénovation de la construction doit conserver son aspect initial.

*Espace public à préserver : places minérales du vieux village*

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Préservation de leur caractère majoritairement minéral (traitements des sols en rapport avec le caractère minéral du tissu urbain environnant) ;
- Renforcement de la place et du confort du piéton ;
- Développement du mobilier urbain (stationnement des vélos, bancs, poubelles, lampadaires) dans une ligne s'accordant avec l'identité des lieux ;
- Le stationnement des véhicules motorisés est autorisé mais ne doit pas couvrir plus de 75% de la surface de l'espace public.

Toutefois, pour la place de l'église, le stationnement des véhicules motorisés est interdit.

### **2.2.10. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

#### **2.3.2.1. Dispositions générales :**

- Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul ci-après). Celle-ci devra donc représenter au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière. Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.
- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
  - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup> par arbre.
  - Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup> par arbre.
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation.

- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

### **2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :**

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :
  - 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
  - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les murs ou façades aménagées pour être végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

#### **Exemples d'application :**

*Une unité foncière de 1 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme d'habitat: la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 1 000 m<sup>2</sup> soit 300 m<sup>2</sup>.*

*L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :*

- 150 m<sup>2</sup> de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $150 * 1,5 = 225 \text{ m}^2$ ) ;
- 90 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 90 = 45 \text{ m}^2$ )
- 100 m<sup>2</sup> de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 100 = 50 \text{ m}^2$ )

*Soit un total de  $225 + 45 + 50 = 320 \text{ m}^2$*

## **2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Changement de destination de locaux :**

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

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### **2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :**

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies dans le §. « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

### **2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

#### **2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :**

· Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### **2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :**

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### **2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », 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 (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition 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, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement**

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

#### **2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :**

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie, ou bien à partir du haut de la rampe en cas d'accès sur la parcelle, ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

#### 2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>

#### **2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis:**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

##### **2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation**

Les places commandées (places doubles) sont interdites.

##### 2.4.3.8.1.1. Pour les habitations spécifiques

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD);
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD);
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;

##### 2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :

##### · Nombre de places véhicules imposées :

A plus de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement

A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

#### **2.4.3.8.2. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service**

##### **2.4.3.8.2.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:**

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces :		
- Surface de plancher $\leq 150 \text{ m}^2$	Non réglementé	Non réglementé
- $150 \text{ m}^2 \leq$ Surface de plancher $\leq 1\ 000 \text{ m}^2$	1 place pour $60 \text{ m}^2$ de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- Surface de plancher $\geq 1000 \text{ m}^2$	1 place pour $40 \text{ m}^2$ de surface de plancher	

Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à  $150 \text{ m}^2$ , à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de  $100 \text{ m}^2$ .

##### **2.4.3.8.2.2. Hébergement hôtelier et touristique :**

Automobiles et car	2 roues motorisées
1 place véhicule par chambre	Non réglementé
1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	

##### **2.4.3.8.2.3. Cinéma :**

- o 1 place pour trois places de spectateur

### **2.4.3.8.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

#### **2.4.3.8.3.1. Bureaux**

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Au-dessus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera exigé une place de stationnement automobile maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

#### **2.4.3.8.3.2. Construction à destination de centre des congrès et d'exposition**

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer**

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concernées.

#### **2.4.4. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

##### **2.4.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

##### **2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation**

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Logement > 2 pièces	1,5m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup>

##### **2.4.4.3. Dispositions applicables pour les bureaux**

Il est créé :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### **2.4.4.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

Il n'est pas fixé de règle pour les hébergements hôteliers et touristiques.

##### **2.4.4.5. Dispositions applicables pour équipements publics**

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre est calculé sur déclaration du maître d'ouvrage. Le cas échéant, il sera prévu une aire de stationnement pour les visiteurs.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

#### 3.1.1. Voies d'accès

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

Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.

Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.

Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.

Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excède pas 5 %.

### **3.1.2. Voirie**

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

### **3.2.2. Réseaux de chaleur**

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin d'en renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

### **3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

### **3.3. Assainissement**

#### **3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### **3.3.2. La gestion des eaux usées**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### **3.3.3. La gestion des eaux pluviales**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification;
  - augmenter leur débit;

- altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

### **3.4. Collecte des déchets :**

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
  - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.
- Pour les opérations d'autres destinations :
  - les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
  - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.

# Règlement

## Dispositions applicables à la Zone UR

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u></b> .....	<b>5</b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION .....	6
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	7
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS .....	7
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></b> .....	<b>8</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	8
2.1.1.1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS .....	8
2.1.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	8
2.1.1.1.2. <i>VOIES A CREER OU A ELARGIR</i> .....	9
2.1.1.1.3. <i>RECU L INDIQUE AU PLAN</i> .....	9
2.1.1.1.4. <i>DISPOSITIONS PARTICULIERES</i> .....	9
2.1.1.1.5. <i>EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS</i> .....	9
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	10
2.1.2.1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS .....	10
2.1.2.1.1. <i>DISPOSITIONS GENERALES</i> .....	10
2.1.2.1.2. <i>DISPOSITIONS PARTICULIERES</i> .....	11
2.1.2.1.3. <i>EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS</i> .....	11
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ ...	12
2.1.3.1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS .....	12
2.1.3.1.1. <i>DISPOSITIONS GENERALES</i> .....	12
2.1.3.1.2. <i>EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS</i> .....	12
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	13
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	13
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS .....	13
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	14
2.1.5.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	14
2.1.5.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS .....	14
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	14
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	15
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	20
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	20
2.3.1.1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LA PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE (ARTICLE L 151-23) .....	20
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	20

	3
2.3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	20
2.3.2.2. CALCUL DE LA« SURFACEVEGETALISEE PONDEREE » .....	21
2.4. STATIONNEMENT .....	22
2.4.1. CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX .....	22
2.4.2. AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....	22
2.4.3. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES.....	22
2.4.3.1. ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES.....	22
2.4.3.2. REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT .....	22
2.4.3.3. TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS .....	22
2.4.3.4. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	23
2.4.3.5. CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	23
2.4.3.6. ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT .....	23
2.4.3.7. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	23
2.4.3.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS .....	24
2.4.3.8.2.2.1. CINEMA.....	25
2.4.3.9. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER .....	26
2.4.4. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 27	
2.4.4.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	27
2.4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION .....	27
2.4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX.....	27
2.4.4.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCE DE PLUS DE 500M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER,INDUSTRIES .....	27
2.4.4.5. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS .....	27
<b>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>28</b>
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	28
3.1.1. VOIES D'ACCES .....	28
3.1.2. VOIRIE .....	29
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	30
3.2.1. EAU POTABLE .....	30
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR .....	30
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	30
3.3. ASSAINISSEMENT .....	31
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT.....	31
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES .....	31
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	31
3.4. COLLECTE DES DECHETS.....	32

# Dispositions applicables à la zone UR

**Cette zone correspond aux espaces urbanisés à vocation principalement résidentielle.**

Par ailleurs, certains terrains de la zone UR sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

## **Protections, risques et nuisances :**

### Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

### Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement 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 précisées par la réglementation de la construction.

### Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

### Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.
- Une partie de la zone est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

### Zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Les constructions doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.

# 1. Destination des constructions et usages des sols

---

## 1.1. Destinations et sous-destinations

### 1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - o D'exploitation agricole,
  - o D'exploitation forestière ;
  - o D'industrie ;
  - o D'entrepôt ;
  - o De centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors de terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - o Les parcs d'attraction ;
  - o les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;

Implantation par rapport à l'A15 :

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à l'aviation et aux réseaux divers.
- Cependant sont autorisées les aménagements et extensions limitées à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

### 1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- A condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations :
  - o Les constructions et installations à destination de commerce ou activités de service.
- A condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone, sont autorisés :
  - o L'agrandissement et la transformation de constructions à usage agricole existante à la date d'approbation du PLU ;
  - o Les constructions et installations dans la limite de 20m<sup>2</sup> à usage d'exploitation agricole, liée à une exploitation existante ;
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- Les batteries de garages à rez-de-chaussée sous réserve de ne pas présenter plus de deux boxes front à rue ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;

Les constructions et installations à destination de commerce ou activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou de bureau, à condition :

- qu'elles soient implantées au-delà d'une bande de 50 mètres, comptée à partir de la limite d'emprise de la RD 14 ;
- que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
- qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
- qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage de construction à usage d'habitation

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, et sauf exception mentionnée ci-après, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU s'appliquent à chaque lot issu de la division. La division d'une construction en plusieurs logements devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

## 1.2. Mixité fonctionnelle etsociale

### 1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

### 1.2.2. Mixité sociale

#### 1.2.2.1. Taille minimale deslogements

Il n'est pas fixé de règle.

#### 1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Pour les différentes typologies, les superficies minimum suivantes sont attendues :

T1 : 25 à 30 m<sup>2</sup>

T2 : 40 à 45 m<sup>2</sup>

T3 : 60 à 65 m<sup>2</sup>

T4 : 80 à 85 m<sup>2</sup>

T5 : 95 à 105 m<sup>2</sup>

## 1.3. Servitudes d'urbanismeet dispositions particulières

### 1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

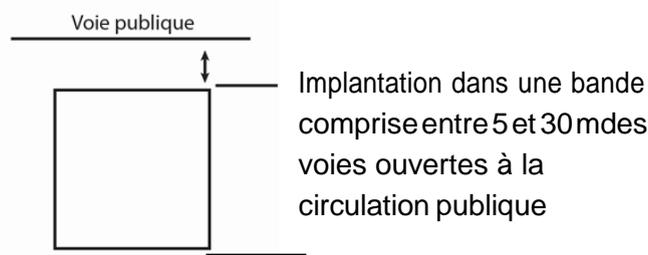
### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

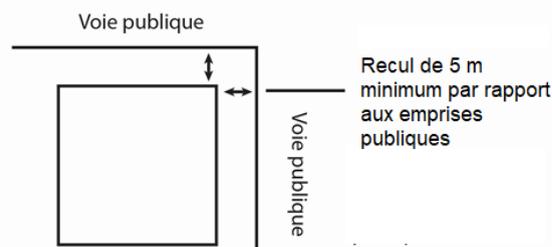
##### 2.1.1.1. Constructions nouvelles et extensions :

###### 2.1.1.1.1. Dispositions générales :

- La construction principale doit être édifiée dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.



- Pour les parcelles à l'angle d'au moins deux voies ou emprises publiques ou privées, le nu des façades des constructions doit être édifié avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à chaque voie ou emprises publiques.



- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).

Les piscines doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques soient situés à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement.

2.1.1.1.2. Voies à créer ou à élargir :

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

2.1.1.1.3. Recul indiqué au plan :

Lorsqu'un recul minimum est indiqué au plan de zonage, il se substitue aux dispositions générales.

2.1.1.1.4. Dispositions particulières:

- Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, elle s'implante dans le prolongement des constructions voisines.
- Les annexes à la construction principale s'implantent en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Sous réserve des dispositions de l'article 2.1.2.1.2 elles peuvent s'implanter au-delà de la bande des 30 mètres comptés par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

2.1.1.1.5. Exceptions et adaptations:

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
  - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
  - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :  
Les constructions s'implantent sur l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre de celui-ci.
- Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur calculée à partir des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique les extensions et surélévations des constructions existantes sont autorisées à conditions de respecter tous les autres articles du règlement.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques et privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à conditions qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant, qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes et que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 30 % la surface de plancher existant

## **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **2.1.2.1. Constructions nouvelles et extensions :**

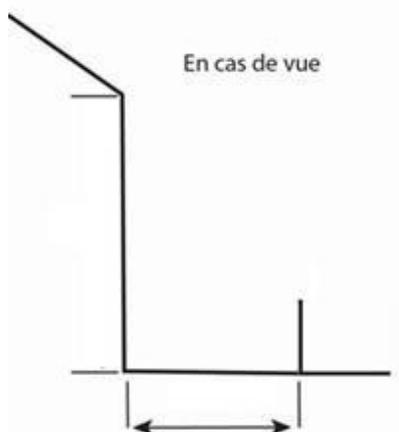
#### **2.1.2.1.1. Dispositions générales:**

Les piscines doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques soient situés à une distance au moins égale à 2.5 m des limites séparatives.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

#### **En cas de vue :**

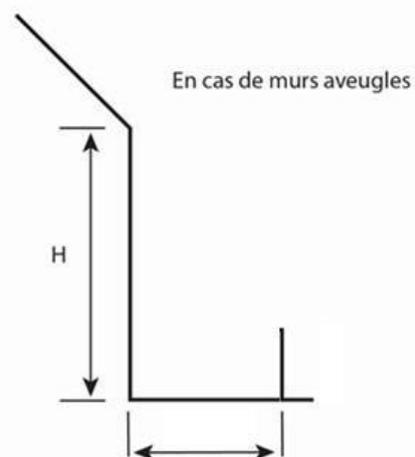
Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales. La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.



Implantation en retrait de minimum 4 m

#### **En cas de murs aveugles :**

Cette distance (D) peut être réduite à un minimum de 2,5 mètres, pour les parties de murs aveugles, si le mur qui fait face à la limite séparative à une longueur inférieure à 15 mètres.



Implantation en retrait de minimum 2,5 m

### **Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain**

- Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $D = H$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

#### 2.1.2.1.2. Dispositions particulières :

- Annexes : les annexes à la construction principale peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, ou sur cette limite et la limite séparative de fond à laquelle elle se raccorde, sous réserve que la somme des emprises au sol des annexes ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> et que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres.
- Lorsque l'opération porte sur un programme de construction sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

#### 2.1.2.1.3. Exceptions et adaptations :

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre de celle-ci.

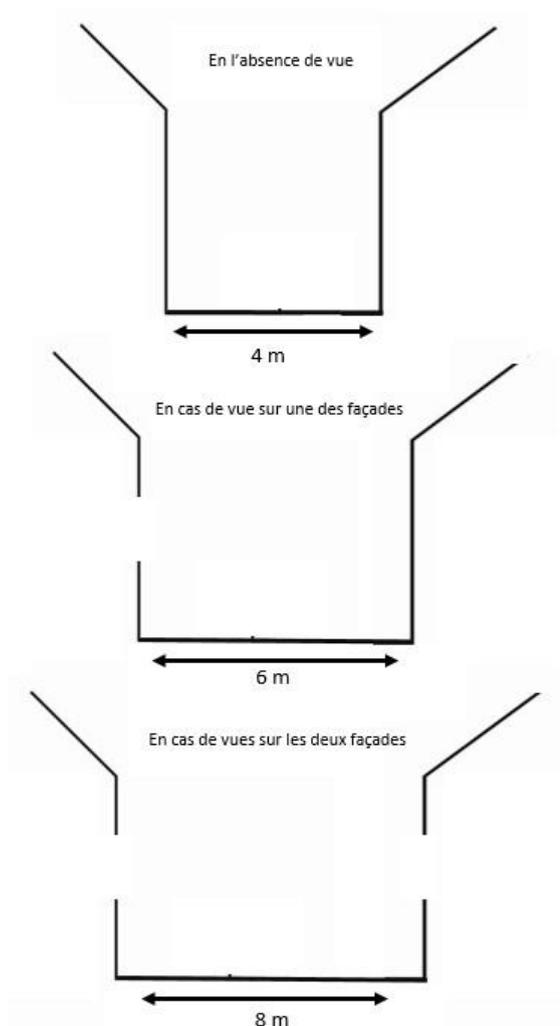
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à conditions qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant, qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de retrait existantes et que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 30 % la surface de plancher existante.

## **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété**

### **2.1.3.1. Constructions nouvelles et extensions :**

#### 2.1.3.1.1. Dispositions générales :

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.



- La distance (D) entre tout point de la ou des construction(s) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 4 mètres en l'absence de façade avec vue, 6 mètres lorsqu'une seule façade comporte au moins une vue et 8 mètres quand au moins deux façades comportent chacune au moins une vue.

2.1.3.1.2. Exceptions et adaptations:

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux annexes inférieures à 10 m<sup>2</sup>
- aux Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux piscines

## 2.1.4. Emprise au sol des constructions

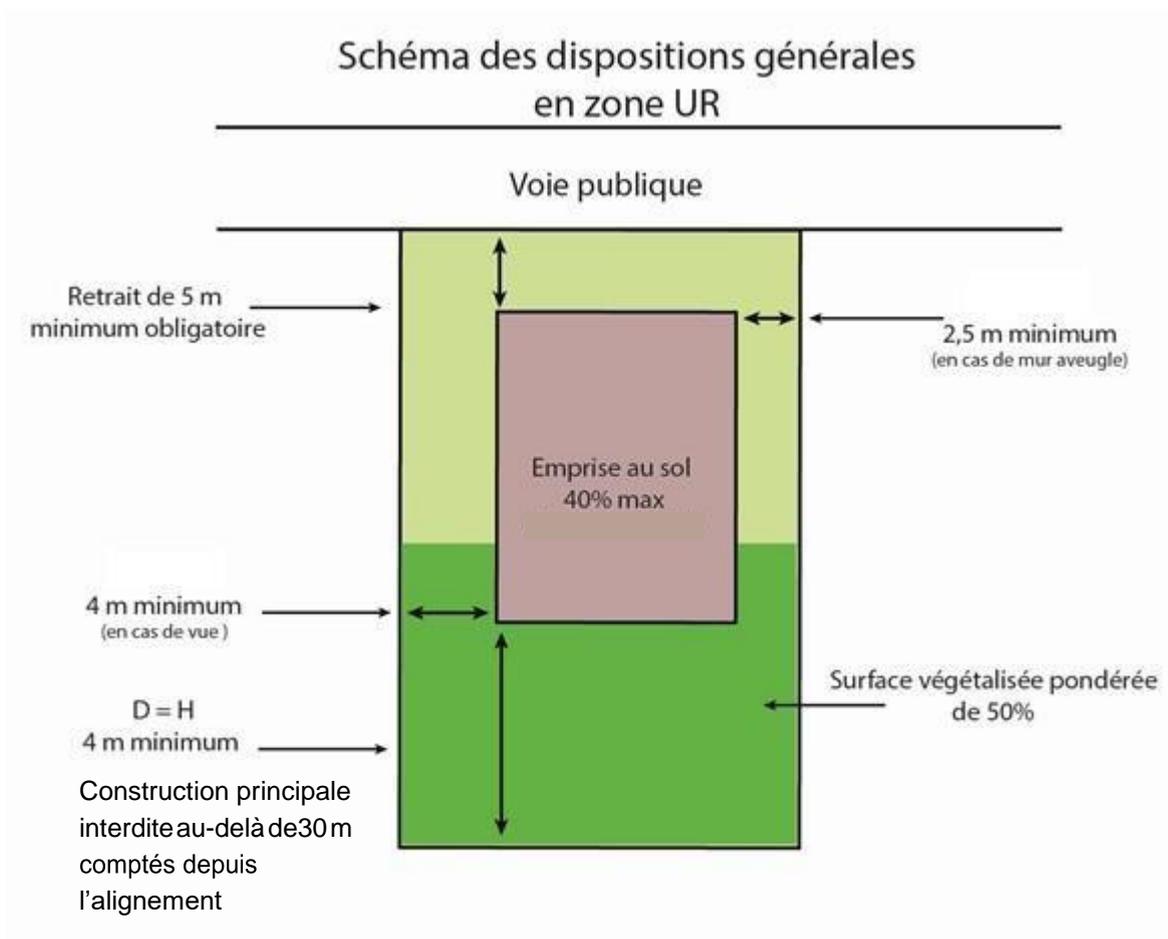
### 2.1.4.1. Dispositions générales :

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

### 2.1.4.2. Exceptions et adaptations:

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



## **2.1.5. Hauteur des constructions**

### **2.1.5.1. Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3 mètres.

### **2.1.5.2. Exceptions et adaptations:**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

## **2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental**

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

### **2.2.1. Dispositions générales :**

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

### **2.2.2. Aspects extérieurs :**

- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin. Les extensions des constructions existantes devront être traitées avec soin et s'harmoniser avec le bâti principal par leurs matériaux, leurs couleurs, leurs percements.
- Pour éviter des masses bâties trop importantes dans le paysage, les façades de bâtiments de plus de 12 mètres de longueur sur rue sont interdites.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...) ainsi que matériaux donnant un aspect final de type bardages en PVC, tôles ou similaires.

### **2.2.3. Toitures :**

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30 degrés par rapport à l'horizontale.
  - La pente des toitures des bâtiments annexes n'est pas concernée par cette disposition. Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.
- Les toitures à la Mansart sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions prévues dans les dispositions générales.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques).
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.

### **2.2.4. Matériaux et couleurs:**

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Les façades de couleur sont autorisées, sous réserve de s'harmoniser avec les constructions existantes à proximité de la construction. Les couleurs pourront correspondre au nuancier annexé au présent PLU.

· Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

### **2.2.5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :**

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

### **2.2.6. Locaux techniques et citernes:**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.
- Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

### **2.2.7. Clôture :**

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Elles sont composées de la façon suivante :

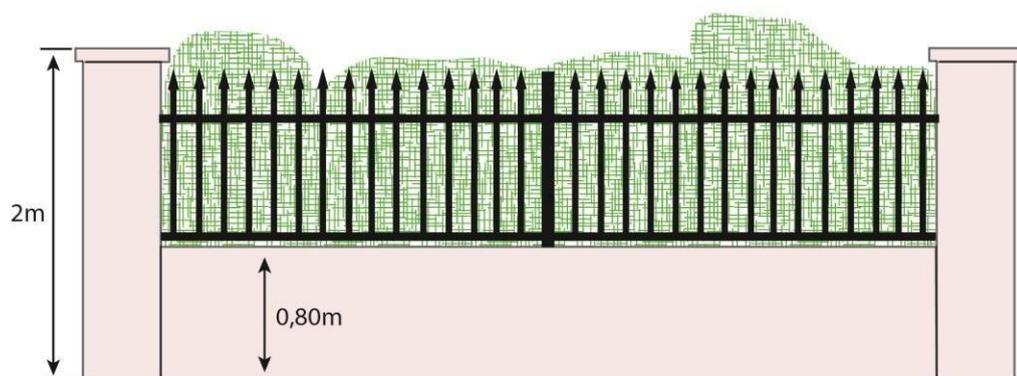
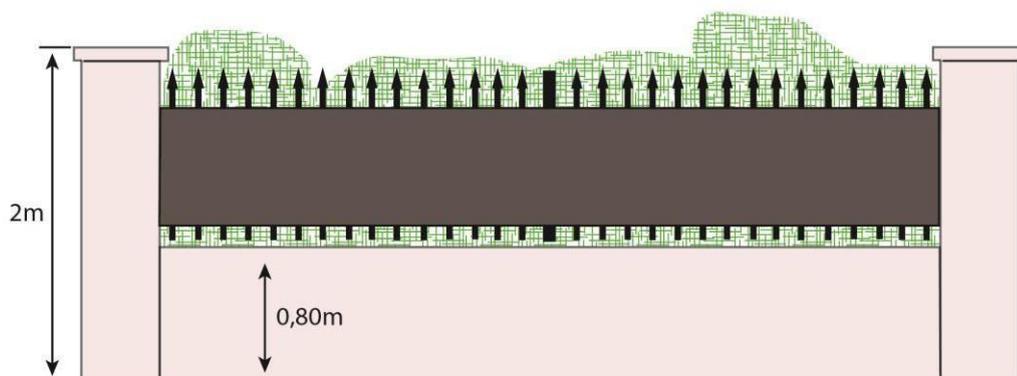
Sur rue :

- Soit de haies végétales, de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement, éventuellement doublées de dispositifs à claire voies.
- Soit d'un petit muret d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'une grille ou d'une claire-voie doublée de préférence d'une haie végétale. Un festonnage léger laissant un espace au-dessus de la grille et au-dessus du muret pourra être accepté.

Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou barreaudages éventuellement posés sur un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m. Des exemples de barreaudages sont annexés au présent règlement.

Tout autre dispositif est interdit, et en particulier les dispositifs type panneaux de bois assemblés, canisses, bâches, etc.

- La hauteur des clôtures en façade sur rue doit permettre de garantir des conditions de sécurité et de visibilité aux carrefours et aux accès des parcelles.



En limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative de propriété, doivent de préférence être composées d'un grillage doublé d'une haie végétale.
- Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées

Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

Une hauteur supérieure à celle éventuellement admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Les clôtures implantées en limite du domaine ferroviaire et de l'autoroute A15 peuvent être doublées par un dispositif à fin d'isolation acoustique et atteindre au maximum 3 mètres de hauteur.

### **2.2.8. Exceptions et adaptations:**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.2.9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain :**

Espaces publics à préserver :

Places vertes du quartier des Francs identifiées au plan de zonage :

Ces espaces ne doivent pas être construits. La préservation de leur caractère majoritairement végétal (engazonnement et arbres de haute tige) s'impose.

### **2.2.10. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

#### **2.3.1.1. Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (article L 151-23):**

Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

### **2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

#### **2.3.2.1. Dispositions générales :**

- Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul ci-après). Celle-ci devra donc représenter au minimum 50 % de la surface de l'unité foncière. Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Un arbre à grand développement devra être planté pour 150m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre obtenu pour l'application de cette règle sera arrondi au nombre entier supérieur.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.

- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
  - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup> par arbre.
  - Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup> par arbre.
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

### **2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :**

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectées d'un coefficient en fonction de leur nature :
  - pour les espaces en pleine terre : 1.5 lorsque la superficie de la parcelle est inférieure ou égale à 500m<sup>2</sup> et 1 lorsque la superficie de la parcelle est supérieure à 500m<sup>2</sup>;
  - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les façades et toitures végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).
  - 0.5 pour les dispositifs de revêtement de type evergreen

#### **Exemples d'application :**

*Une unité foncière de 1 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme d'habitat: la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 50% de 1 000 m<sup>2</sup> soit 500 m<sup>2</sup>.*

*L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :*

- 425 m<sup>2</sup> de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $425 * 1 = 425 \text{ m}^2$ ) ;
- 150 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 150 = 75 \text{ m}^2$ )

*Soit un total de  $425 + 75 = 500 \text{ m}^2$*

## **2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Changement de destination de locaux :**

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

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### **2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :**

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Pour les autres travaux d'aménagement ou d'extension, les normes définies dans le § « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

### **2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :**

Les places de stationnement doivent respecter les normes en vigueur. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

#### **2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :**

Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### **2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :**

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### **2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », 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 (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition 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, au titre des obligations ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement**

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

#### **2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :**

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie, ou bien à partir du haut de la rampe en cas d'accès sur la parcelle, ne doit pas dépasser 5% sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

#### **2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :**

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>

### **2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis:**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

#### **2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation**

##### 2.4.3.8.1.1. Pour les habitations spécifiques

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;

##### 2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :

Les places commandées (places doubles) sont autorisées. La réalisation de ces places est conditionnée à l'obligation que chaque logement dispose d'une place en accès direct.

A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

##### Nombre de places véhicules imposées :

A plus de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- Minimum 2 places de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.  
Au-delà de 60 m<sup>2</sup> : il sera exigé une place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> engagé. De même, il sera exigé une place par logement supplémentaire.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-36 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement

### **2.4.3.8.2. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service**

#### **2.4.3.8.2.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:**

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces :		
- Surface de plancher $\leq 150 \text{ m}^2$	Non réglementé	Non réglementé
- $150 \text{ m}^2 \leq$ Surface de plancher $\leq 1\ 000 \text{ m}^2$	1 place pour $60 \text{ m}^2$ de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- Surface de plancher $\geq 1\ 000 \text{ m}^2$	1 place pour $40 \text{ m}^2$ de surface de plancher	

· Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à  $150 \text{ m}^2$ , à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de  $100 \text{ m}^2$ .

#### **2.4.3.8.2.2. Hébergement hôtelier et touristique :**

Automobiles et car	2 roues motorisées
1 place véhicule par chambre 1 aire d'autocar/tranche complète de 100 chambres	Non réglementé

#### **2.4.3.8.2.2.1. Cinéma :**

- 1 place pour trois places de spectateur

### **2.4.3.8.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics**

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

#### **2.4.3.8.4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

##### **2.4.3.8.4.1. Bureaux**

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place/100m <sup>2</sup> de surface de plancher

Au-dessus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera réalisé une place de stationnement automobile maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

#### **2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer**

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

## **2.4.4. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

### **2.4.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

### **2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation**

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos:

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Logement > 2 pièces	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

### **2.4.4.3. Dispositions applicables pour les bureaux**

Il est créé :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **2.4.4.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher industries**

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

Il n'est pas fixé de règle pour les hébergements hôteliers et touristiques.

### **2.4.4.5. Dispositions applicables pour les pour équipements publics**

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre est calculé sur déclaration du maître d'ouvrage. Le cas échéant, il sera prévu une aire de stationnement pour les visiteurs.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

#### 3.1.1. Voies d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur minimale des accès pour les constructions à destination d'habitation sera de :

- 3,50 mètres (hors piliers de clôture) pour les constructions de 1 à 5 logements.  
Si la longueur cumulée des voies en impasse excède 50 mètres, la voie devra disposer, en plus, d'un trottoir d'une largeur d'au moins 1,5 mètre et d'un éclairage suffisant.
- 6 mètres, au-delà de 5 logements.  
La voie devra inclure un trottoir d'une largeur d'au moins 1,5 mètre et un éclairage suffisant.

Pour les autres destinations (bureaux, équipements, etc), en fonction de la nature de l'opération et de son importance, la largeur des accès devra être de :

- 3,50 mètres minimum,
- 6 mètres maximum.

- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

### **3.1.2. Voirie**

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

### **3.2.2. Réseaux de chaleur**

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin d'en renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

### **3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

### **3.3. Assainissement**

#### **3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### **3.3.2. La gestion des eaux usées**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un déboureur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### **3.3.3. La gestion des eaux pluviales**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
  - augmenter leur débit;
  - altérer leur qualité.
 (Confère règlement intercommunal d'assainissement)
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux

adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puitsards, tranchées drainantes, bassins de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

- Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

### **3.4. Collecte des déchets :**

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
  - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.
- Pour les opérations d'autres destinations :
  - les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
  - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.

# Règlement

## Dispositions applicables à la zone UC

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u></b> .....	<b>5</b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION .....	6
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	7
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS .....	7
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></b> .....	<b>8</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	8
2.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	8
2.1.1.2. DISPOSITION PARTICULIERE .....	8
2.1.1.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS .....	9
2.1.1.4. SAILLIES .....	9
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	10
2.1.2.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	10
2.1.2.2. VOIES A CREER OU A ELARGIR .....	11
2.1.2.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS .....	11
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ...	12
2.1.3.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	12
2.1.3.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS .....	12
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	13
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	14
2.1.5.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	14
2.1.5.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	14
2.1.5.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS .....	14
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	14
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	15
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	20
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	20
2.3.1.1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LA PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE (ARTICLE L 151-23) .....	20
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	20
2.3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	20
2.3.2.2. CALCUL DE LA « SURFACE VEGETALISEE PONDeree » .....	21
2.4. STATIONNEMENT .....	22
2.4.1. CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX .....	22
2.4.2. AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....	22

2.4.3.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES.....	22
2.4.3.1.	ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES.....	22
2.4.3.2.	REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT.....	22
2.4.3.3.	TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS.....	23
2.4.3.4.	IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	23
2.4.3.5.	CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	23
2.4.3.6.	ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT.....	23
2.4.3.7.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	24
2.4.3.8.	NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS.....	24
2.4.3.8.1.	BUREAUX.....	27
2.4.3.8.2.	CONSTRUCTION A DESTINATION D'INDUSTRIE OU DE CENTRE DES CONGRES ET D'EXPOSITION.....	27
2.4.3.9.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	27
2.4.3.10.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	28
2.4.3.10.1.	MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	28
2.4.3.10.2.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION.....	28
2.4.3.10.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX.....	28
2.4.3.10.4.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER,	28
2.4.3.10.5.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS.....	28
<b>3.</b>	<b><u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></b> .....	<b>29</b>
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	29
3.1.1.	VOIES D'ACCES.....	29
3.1.2.	VOIRIE.....	30
3.2.	DESSERTE PARLES RESEAUX.....	31
3.2.1.	EAU POTABLE.....	31
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR.....	31
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	31
3.3.	ASSAINISSEMENT.....	32
3.3.1.	RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT.....	32
3.3.2.	LA GESTION DES EAUX USEES.....	32
3.3.3.	LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	32
3.4.	COLLECTE DES DECHETS.....	33

# Dispositions applicables à la zone UC

## **Précision indicative :**

Il s'agit de l'espace lié à l'actuel pôle commercial du boulevard Bordier destiné à devenir un espace urbain assurant la couture urbaine entre plusieurs quartiers de ville, et à conforter la centralité existante.

Certains terrains de la zone UC sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

## **Protections, risques et nuisances :**

### Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

Les terrains concernés par les risques liés à la dissolution du gypse ou aux carrières souterraines abandonnées doivent prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

### Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé 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.

Une fiche technique figure dans le rapport de présentation, exposant les précautions à prendre pour les constructions.

### Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

### Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU).
- Une partie de la zone est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

# 1. Destination des constructions et usages des sols

---

## 1.1. Destinations et sous-destinations

### 1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole,
  - D'exploitation forestière ;
  - De commerce uniquement de plain pied;
  - D'entrepôt ;
  - D'industrie
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;

### Implantation par rapport à l'A15 :

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisés les aménagements et extensions limitées des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

### **1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

- Toute réalisation de commerce doit se situer dans le cadre d'opérations mixtes comprenant d'autres usages de locaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination de commerces et artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
  - qu'elles soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée et/ou au premier étage des constructions ;
  - qu'il soit créé un accès indépendant pour les étages des constructions non occupés par du commerce, de l'artisanat.
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

## **1.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **1.2.1. Mixité fonctionnelle**

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

### **1.2.2. Mixité sociale**

#### **1.2.2.1. Taille minimale des logements**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **1.2.2.2. Servitude de mixité sociale**

Il n'est pas fixé de règle.

## **1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières**

### **1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs**

Il n'est pas fixé de règle.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

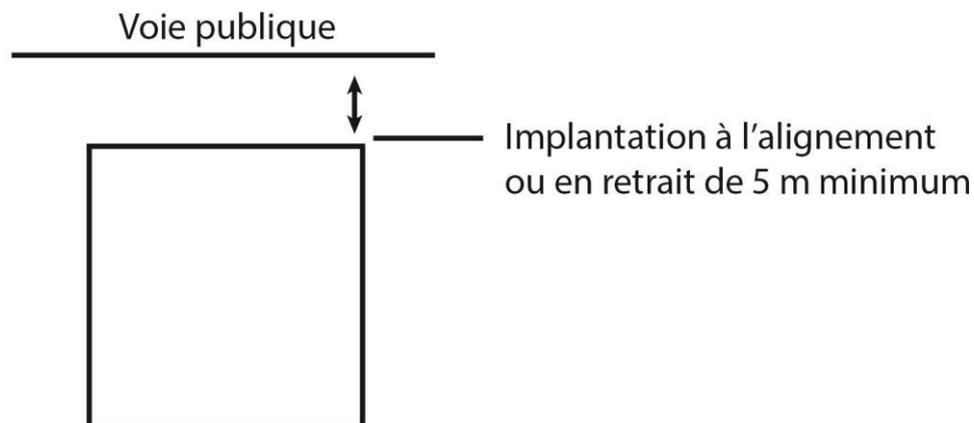
---

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

##### **2.1.1.1. Dispositions générales :**

Le nu des façades des constructions doit s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons.



##### **2.1.1.2. Disposition particulière :**

- Le long de la RD 14 (Boulevard Bordier), les règles suivantes doivent être respectées :
  - le nu des façades des constructions doit, sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) être implanté **sur la ligne d'implantation du bâti** telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage. Pour les niveaux suivants de construction, l'implantation des constructions doit être réalisée sur ou en retrait de celle-ci. Au R+5, il est imposé une implantation en retrait pour 50% au minimum de l'emprise de l'étage inférieur.
  - La bande définie entre la limite actuelle de l'alignement de la RD 14 et la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure au plan de zonage est inconstructible. Toute installation technique, aménagement de sous-sol ou dispositifs permettant l'accès des piétons, des cycles, des personnes à mobilité réduite et des véhicules à des niveaux supérieurs ou inférieurs tels que rampes et escaliers, y sont totalement proscrits seules, ponctuellement des rampes d'accès aux parkings souterrains sont autorisées.

- Le nu des façades des constructions doit respecter les reculs minimaux tels qu'ils figurent suivant la légende au plan de zonage le long des rues Verniol, de Beauchamp, Colin, et l'avenue des Frances.

#### **2.1.1.3. Exceptions et adaptations :**

- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
  - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
  - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient ;
  - à l'exception des cas de figures mentionnés au présent article (cf. ci - avant), afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement ou avec le même retrait, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.
  
- L'implantation des aires ou des places de stationnement en façade sur les axes mentionnés au présent article (cf. ci - avant) est interdite.
 

Les aires de stationnement doivent s'implanter :

  - soit à l'arrière de la ou des constructions ;
  - soit en sous -sol
  - soit en parking Silo
  - soit le long de la limite séparative latérale de propriété. Dans ce seul cas de figure, l'aire de stationnement pourra être également en façade sur la rue, en respectant l'alignement ou le recul fixé
  
- Dans la bande définie entre la limite actuelle de l'alignement de la RD14 et la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure au plan de zonage sont permises :
  - Les places de stationnement
  - Ponctuellement des aires de livraison
  
- Les règles du présent article ne sont pas applicables :
  - à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **2.1.1.4. Saillies :**

Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).

### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **2.1.2.1. Dispositions générales :**

- Conformément à l'OAP sectorielle N°1, un cheminement piéton d'Est en Ouest sera créé à l'intérieur des ilots qui bordent la rive sud du boulevard Bordier afin d'aérer les ilots. Chaque opération devra prendre en compte les opérations riveraines afin de rendre cohérent ce cheminement

- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins en une limite séparative. En cas de retrait la distance (D) horizontale entre tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) et le point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, devra être au moins égale à  $D = H/2$  (où H est égal à la hauteur du corps du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.
- Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, il est imposé un retrait de 6 mètres minimum.

Schéma 1 : retrait par rapport aux limites séparatives, hors fond de parcelle :

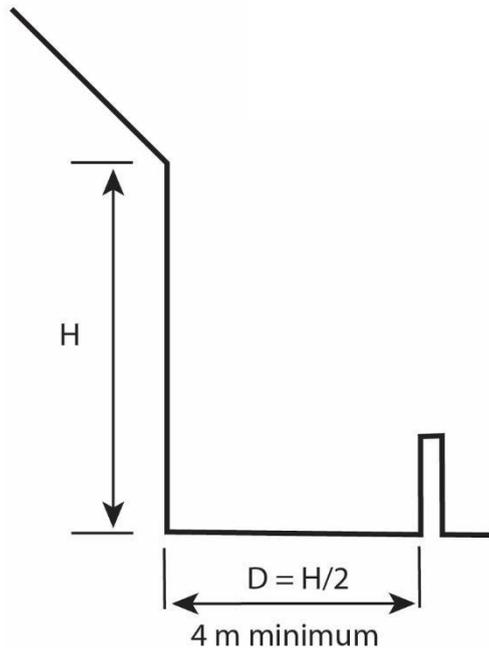
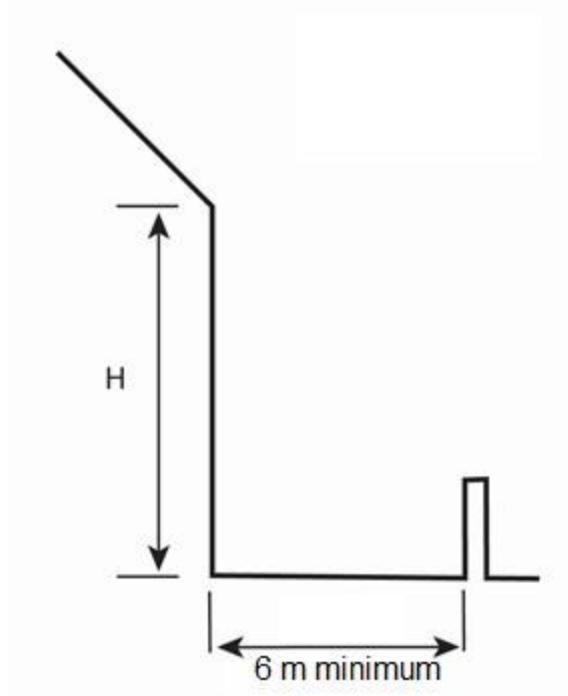


Schéma 2 : retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



### **2.1.2.2. Voies à créer ou à élargir :**

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

### **2.1.2.3. Exceptions et adaptations :**

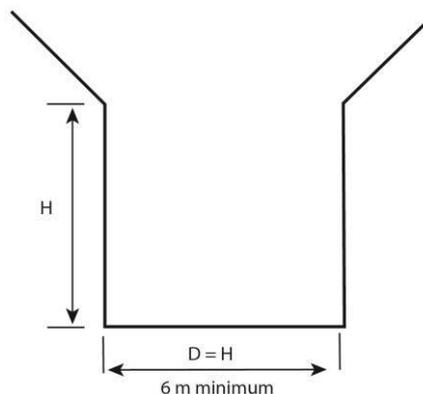
- Les règles du présent article ne sont pas applicables :
- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété**

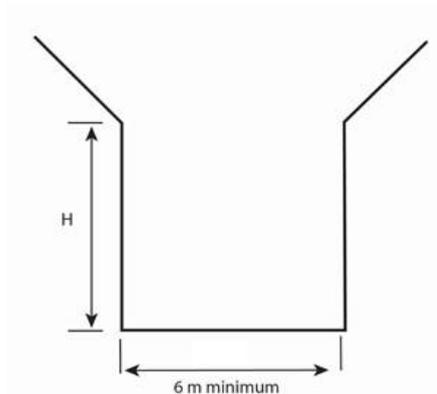
#### **2.1.3.1. Dispositions générales**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- Conformément à l'OAP sectorielle N°1, un cheminement piéton d'Est en Ouest sera créé à l'intérieur des ilots qui bordent la rive sud du boulevard Bordier afin d'aérer les ilots. Chaque opération devra prendre en compte les opérations riveraines afin de rendre cohérent ce cheminement.
- La distance entre tout point de la ou des construction(s) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit le plus proche du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres ( $D = H$  avec 6 mètres minimum). Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments implantés de part et d'autre du cheminement nouvellement créé.
- Toutefois, dans une bande de 20 mètres comptés depuis la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage, la distance doit être de 6 mètres minimum entre les constructions d'une même unité foncière.

Règle générale :



Dans une bande de 20 mètres comptés depuis la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage :



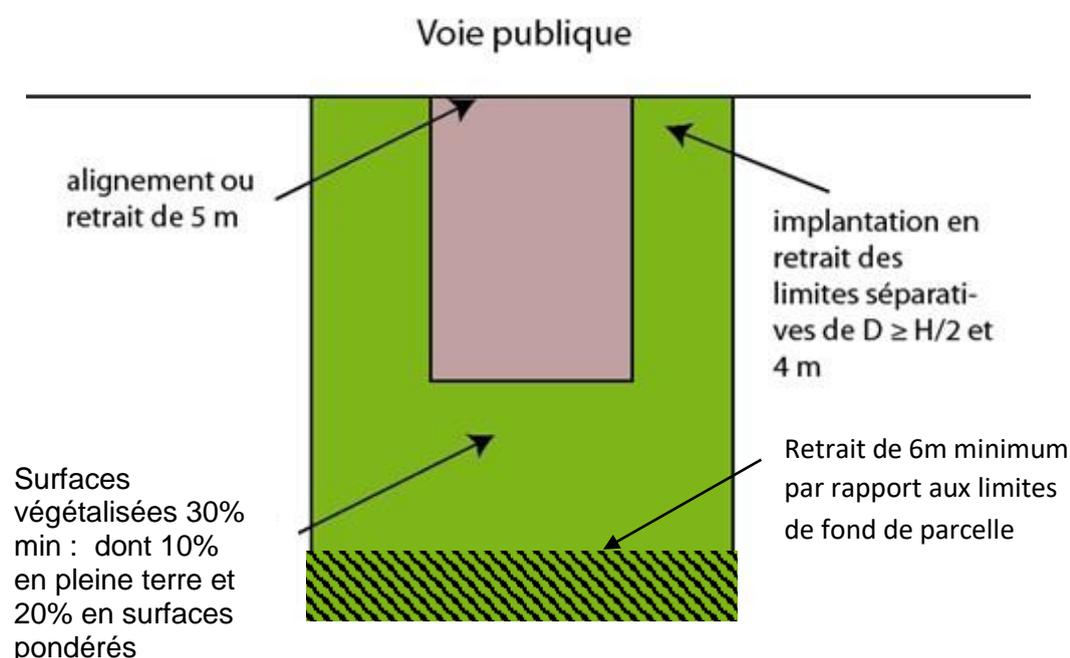
### **2.1.3.2. Exceptions et adaptations**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée (sous réserve de respecter les autres articles du règlement de la zone UC).



### **2.1.5. Hauteur des constructions**

#### **2.1.5.1. Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur la plus restrictive énoncée ci-après :

- Pour les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier, de bureau :
  - o dans une bande de 20m comptés depuis la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage : la hauteur maximale des constructions est fixée à R+4 et à R+5, avec une recherche d'épannelage, le R+5 étant limité à 50% de l'emprise de l'étage inférieur.
    - o Au-delà, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3. Toutefois la hauteur maximale pour les logements en duplex est fixée à R+4, la réalisation de duplexes est limitée à 65 % de l'emprise de l'étage inférieur
- Pour les rez-de-chaussée à destination de commerce et d'artisanat : 5 mètres minimum de dalle à dalle.
- Dans une bande de 20 m par rapport à la limite de la zone UR, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+A

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres.

#### **2.1.5.2. Dispositions particulières :**

- Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat, des « signaux architecturaux » pourront, ponctuellement, dépasser la hauteur maximum autorisée, dans la limite de 15 mètres de haut et de 1% de la surface de plancher de la construction existante ou en projet.

#### **2.1.5.3. Exceptions et adaptations :**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc...)
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

### **2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental**

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

### **2.2.1. Dispositions générales :**

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).
- Les éventuels quais de déchargement devront par ailleurs être implantés de telle manière qu'ils soient peu visibles depuis la voie publique.

- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades environnantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie et présenter des ruptures architecturales dans son traitement, afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 50 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères (bandes enherbées et plantées) entre chacune des entités.
- Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.

### **2.2.2. Aspects extérieurs :**

- La longueur de la façade sur rue des bâtiments implantés sur le boulevard Victor Bordier est limitée à 25 mètres. La distance entre les portions de façade est de 6 mètres minimum, ces portions pourront être reliées entre elles par un corps de bâtiment si un retrait est marqué. Ils sont limités à 2 par unité foncière.
- Les portions de façades pourront être reliées entre elles par des corps de bâtiments de deux niveaux maximum en portique et d'une hauteur limitée à 12m. Ces corps de bâtiments ne pourront pas correspondre au niveau rez-de-chaussée. Ils sont limités à 1 par unité foncière.
- En façade sur les voies de circulation publique, les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments pourront notamment marquer une différence architecturale en fonction de leurs usages internes tant au niveau des matériaux, de la polychromie,...
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

### **2.2.3. Toitures :**

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30 degrés par rapport à l'horizontale.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Les toitures végétalisées doivent être accessibles et être conçues pour permettre un usage par les résidents ou d'autres usagers. Cet usage pourra être agriculture urbaine, terrasse ou autre. Au R+5, les toitures végétalisées pourront être accessibles uniquement pour de l'entretien.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.

- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

#### **2.2.4. Matériaux et couleurs :**

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Les façades de couleur sont autorisées, sous réserve de s'harmoniser avec les constructions existantes à proximité de la construction. Les couleurs pourront correspondre au nuancier annexé au présent PLU.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

#### **2.2.5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :**

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

#### **2.2.6. Locaux techniques et citernes :**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.
- Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

#### **2.2.7. Clôture :**

- Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type grillage ou de panneau de grillage rigide, doublés de plantations variées choisies de préférence parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.  
Pour les habitations collectives, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou barreaudages doublés de haies végétales, éventuellement posés sur un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m. des exemples de barreaudages sont annexés au présent règlement.  
Tout autre dispositif est interdit, et en particulier les dispositifs type panneaux de bois assemblés, canisses, bâches, etc.

- Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres. Les clôtures séparant les unités foncières devront faire l'objet d'un traitement soigné notamment quant aux essences végétales utilisées.
- Toutefois des règles différentes pourront être admises à condition que la nature de l'activité l'impose.
- Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sorties des établissements), qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.
- L'installation de clôtures acoustiques/phoniques de type mur plein est autorisée en limites séparatives entre les secteurs liés à l'habitat et les autres destinations.
- Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

### **2.2.8. Exceptions et adaptations :**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.2.9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2.2.10. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant

dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

#### **2.3.1.1. Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (article L 151-23) :**

Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

### **2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

#### **2.3.2.1. Dispositions générales :**

▪ Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul au §.2 ci-après). Celle-ci, modulée en fonction de la destination des constructions, devra donc représenter au minimum :

- Habitat et hébergement hôtelier : 30% de la surface de l'unité foncière, dont minimum 10% de pleine terre,
- Bureaux, industrie, artisanat et commerce : 30% de la surface l'unité foncière, dont minimum 10% de pleine terre,

Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.

▪ Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle sera celle de la destination des constructions dont la surface de plancher est la plus importante au sein de l'opération.

▪ Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire .

▪ Un arbre à grand développement devra être planté pour 150m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre obtenu pour l'application de cette règle sera arrondi au nombre entier supérieur.

▪ Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.

- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
  - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup>.
  - Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup>.
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation.
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe présent règlement.
- Les retraits obligatoires imposés par rapport aux limites de la zone UR, résultant de l'application de l'article UC-2.1.2, doivent être plantée d'arbres à moyen ou haut développement. Peuvent y être également autorisés les aménagements d'aires ou parcs de stationnement pour voitures automobiles de tourisme s'insérant dans un mail planté.

#### **2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :**

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectées d'un coefficient en fonction de leur nature :
  - 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
  - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les murs ou façades aménagées pour être végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

#### **Exemples d'application :**

*Une unité foncière de 10 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m<sup>2</sup> d'habitat et de 20 000 m<sup>2</sup> commerce : la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 10 000 m<sup>2</sup> soit 3 000 m<sup>2</sup>.*

*L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :*

*- 1 000 m<sup>2</sup> de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $1\,000 * 1,5 = 1\,500$  m<sup>2</sup>) ;*

*- 2 500 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 2\,500 = 1\,250$  m<sup>2</sup>)*

*- 500 m<sup>2</sup> de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 500 = 250$  m<sup>2</sup>)*

*Soit un total de  $1\,500 + 1\,250 + 250 = 3\,000$  m<sup>2</sup>*

## **2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Changement de destination de locaux :**

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

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### **2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :**

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

### **2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

#### **2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :**

· Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

#### 2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », 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 (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition 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, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### 2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Cependant la construction de parkings silos de stationnement pourra être réalisée en périphérie de la zone UC et uniquement à destination des commerces et activités.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

#### 2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

**2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :**

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>

**2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis :**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

**2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation**

Les places commandées (places doubles) sont interdites.

**2.4.3.8.1.1. Pour les habitations spécifiques**

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;

**2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :**

**: Nombre de places véhicules imposées :**

A plus de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logements

A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

### **2.4.3.8.2. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service**

#### **2.4.3.8.2.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:**

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces : - Surface de plancher $\leq$ 150 m <sup>2</sup>	Non réglementé sauf dans les secteurs définis sur le plan de zonage du P.L.U. : 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- 150 m <sup>2</sup> $\leq$ Surface de plancher $\leq$ 1 000 m <sup>2</sup>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
- Surface de plancher $\geq$ 1 000 m <sup>2</sup>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	

- Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m<sup>2</sup>.

#### **2.4.3.8.2.2. Hébergement hôtelier et touristique :**

Automobiles et car	2 roues motorisées
1 place véhicule par chambre 1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	Non réglementé

#### **2.4.3.8.2.3. Cinéma :**

- 1 place pour trois places de spectateur

### **2.4.3.8.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

#### **2.4.3.8.4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

##### **2.4.3.8.4.1. Bureaux**

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Au-dessus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

##### **2.4.3.8.4.2. Construction à destination d'industrie ou de centre des congrès et d'exposition**

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher

#### **2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer**

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

### **2.4.3.10. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

#### **2.4.3.10.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

#### **2.4.3.10.2. Dispositions applicables pour l'habitation**

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Logement > 2 pièces	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

#### **2.4.3.10.3. Dispositions applicables pour les bureaux**

Il est créé :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **2.4.3.10.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics**

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ou élèves ;
  - Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.
- Il n'est pas fixé de règle pour les hébergements hôteliers et touristiques.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

#### 3.1.1. Voies d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.
- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.

- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

### **3.1.2. Voirie**

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

### **3.2.2. Réseaux de chaleur**

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

### **3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

### **3.3. Assainissement**

#### **3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### **3.3.2. La gestion des eaux usées**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### **3.3.3. La gestion des eaux pluviales**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
  - augmenter leur débit;
  - altérer leur qualité.
 (Confère règlement intercommunal d'assainissement)
  - L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en

vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement.

- Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

### **3.4. Collecte des déchets :**

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
  - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
  - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.
  
- Pour les opérations d'autres destinations :
  - Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération.
  - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
  - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.

# Règlement

## Dispositions applicables à la zone UI

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u></b> .....	<b>5</b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	6
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	6
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE.....	6
1.2.2. MIXITE SOCIALE.....	6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	6
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS.....	6
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></b> .....	<b>7</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	7
2.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	7
2.1.1.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	8
2.1.2.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	8
2.1.2.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	9
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ.....	9
2.1.3.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	9
2.1.3.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	9
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	10
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	10
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	10
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	11
2.1.5.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	11
2.1.5.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	11
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL.....	11
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	12
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	16
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS.....	16
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	16
2.3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	16
2.3.2.2. CALCUL DE LA « SURFACE VÉGÉTALISÉE PONDÉRÉE ».....	17
2.3.2.3. MARGES D'ISOLEMENT PLANTEES.....	17
2.4. STATIONNEMENT.....	18
2.4.1. CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX.....	18
2.4.2. AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	18
2.4.3. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES.....	18
2.4.3.1. ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES.....	18

	3
2.4.3.2. REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT .....	18
2.4.3.3. TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS .....	19
2.4.3.4. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	19
2.4.3.5. CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	19
2.4.3.6. ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT .....	19
2.4.3.7. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	19
2.4.3.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS .....	20
2.4.3.9. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER .....	22
2.4.4. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	23
2.4.4.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	23
2.4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION .....	23
2.4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX.....	23
2.4.4.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	23
2.4.4.5. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS.....	23
2.4.4.6. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'INDUSTRIE.....	23
<b>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>24</b>
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	24
3.1.1. VOIES D'ACCES .....	24
3.1.2. VOIRIE .....	25
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	26
3.2.1. EAU POTABLE .....	26
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR.....	26
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	26
3.3. ASSAINISSEMENT .....	27
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT .....	27
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES .....	27
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	27
3.4. COLLECTE DES DECHETS.....	28

# Dispositions applicables à la zone UI

## Précision indicative :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir exclusivement des établissements industriels, artisanaux, et des bureaux.

**Toutefois, elle comprend sous-secteur UI qui correspond à un tissu urbain spécifique.**

Certains terrains de la zone UI sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

## Protections, risques et nuisances :

### Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

### Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement 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 précisées par la réglementation de la construction.

### Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

### Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

### Zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

- Les constructions doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.

# 1. Destination des constructions et usages des sols

---

## 1.1. Destinations et sous-destinations

### 1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - o D'exploitation agricole,
  - o D'exploitation forestière ;
  - o De commerce ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;

**Dans le sous-secteur Uld toutefois :**

- les commerces sont autorisés.

**Implantation par rapport à l'A15 :**

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à l'aviation et aux réseaux divers. Sont également autorisées les aménagements et extensions limitées des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

### **1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination d'artisanat, industrie, entrepôt, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;

Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;

- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

## **1.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **1.2.1. Mixité fonctionnelle**

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

### **1.2.2. Mixité sociale**

#### **1.2.2.1. Taille minimale des logements**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **1.2.2.2. Servitude de mixité sociale**

Il n'est pas fixé de règle.

## **1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières**

### **1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs**

Il n'est pas fixé de règle.

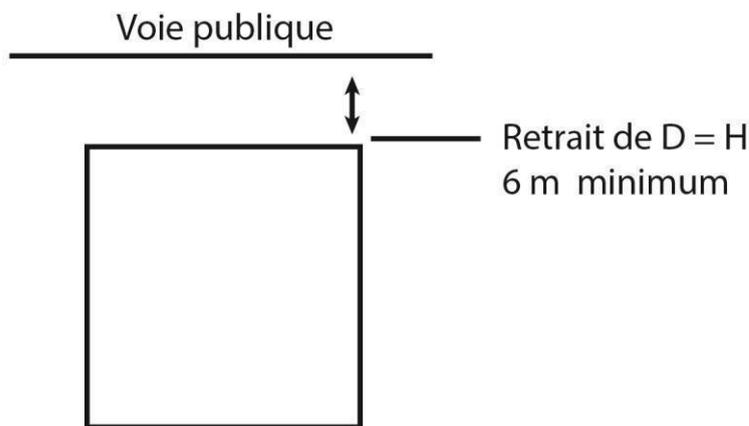
## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

##### 2.1.1.1. Dispositions générales :

- Le nu des façades des constructions doit s'implanter en retrait par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.



- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).

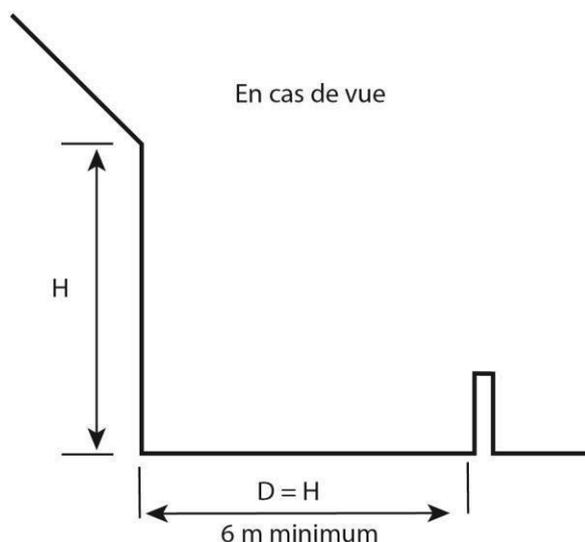
##### 2.1.1.2. Exceptions et adaptations:

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

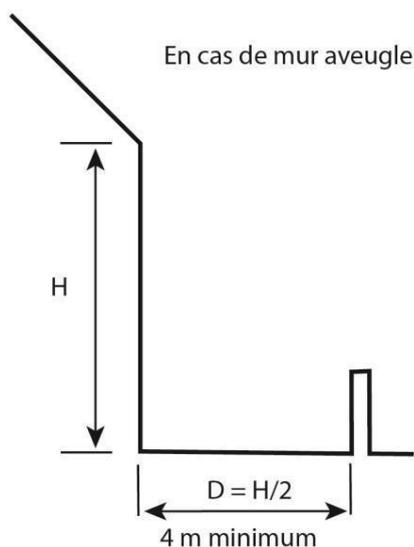
## 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.1.2.1. Dispositions générales :

- La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à  $D=H$  (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 6 mètres.



- Cette distance (D) peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres pour les parties de murs aveugles. Cette disposition n'est toutefois pas applicable quand la limite de l'unité foncière se confond avec une limite d'une zone UR, UP, UC et UA.



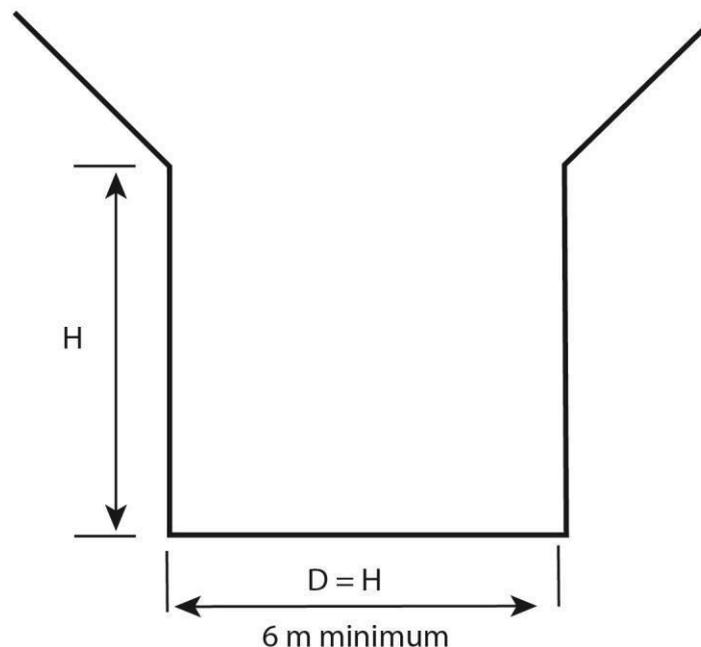
### **2.1.2.2. Exceptions et adaptations:**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété**

#### **2.1.3.1. Dispositions générales**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres ( $D = H$  avec 6 mètres minimum).



#### **2.1.3.2. Exceptions et adaptations**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2.1.4. Emprise au sol des constructions

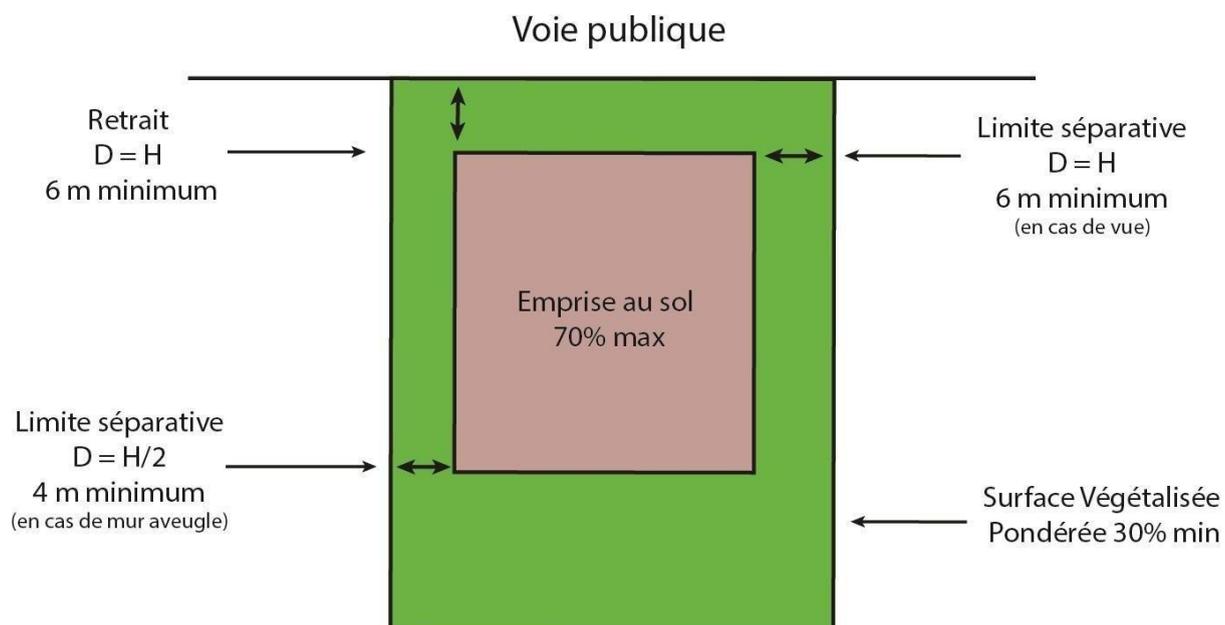
### 2.1.4.1. Dispositions générales

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

### 2.1.4.2. Exceptions et adaptations

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



## **2.1.5. Hauteur des constructions**

### **2.1.5.1. Dispositions générales :**

- Pour les constructions autorisées à destination d'habitat, la hauteur maximale est de 5 mètres.
- Pour les autres destinations des constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

### **2.1.5.2. Exceptions et adaptations:**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :
  - à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

## **2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental**

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

### **2.2.1. Dispositions générales :**

- Le développement horizontal des bâtiments devra être privilégié.
- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvres innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes

techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

- Les éventuels quais de déchargement devront par ailleurs être implantés de telle manière qu'ils soient peu visibles depuis la voie publique.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades environnantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie et présenter des ruptures architecturales dans leur traitement, afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 50 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères (bandes enherbées et plantées) entre chacune des entités.
- Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.

### **2.2.2. Aspects extérieurs :**

- En façade sur les voies de circulation publique, les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments pourront notamment marquer une différence architecturale en fonction de leurs usages internes tant au niveau des matériaux, de la polychromie,...
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

### **2.2.3. Toitures :**

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30 degrés par rapport à l'horizontale.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.

- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

#### **2.2.4. Matériaux et couleurs:**

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

#### **2.2.5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :**

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

#### **2.2.6. Locaux techniques et citernes:**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés: masqués par des écrans de verdure, être placés dans des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.
- Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

#### **2.2.7. Clôture :**

- Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type grillage ou de panneau de grillage rigide, doublés de plantations variées choisies de préférence parmi les essences citées en annexe du présent règlement. Toutefois en limite de la zone N les clôtures pleines sont autorisées.

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Des hauteurs différentes peuvent être admises en fonction de contraintes spécifiques à la nature de l'activité.
- Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sorties des établissements), qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.
- L'installation de clôtures acoustiques/phoniques de type mur plein est autorisée en limites séparatives entre les secteurs liés à l'habitat et les autres destinations.
- Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

### **2.2.8. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

#### **2.3.2.1. Dispositions générales :**

- Il est mis en place une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée »(cf. calcul au§.2 ci-après). Celle-ci seraéquivalente à 30% dela surface l'unité foncière. Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.
- Lesaménagementsde l'ensemble desespacesetsupportsvégétalisés extérieursdoiventfaire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Un arbre à grand développement devra être planté pour 150m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre (arbre existant conservéouàplanter). Lenombre obtenupour l'applicationdecette règleseraarrondi au nombre entier supérieur.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.
- Lesairesdestationnementdesurface,selonqu'ellesontplantéesenpleineterreousur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking, et de dimensions minimales 20/25. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
  - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
  - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m<sup>3</sup>.

- Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m<sup>3</sup>.
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation et une circonférence de 20/25.
- Les aires de stockage, des dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou des buissons d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

### **2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :**

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectées d'un coefficient en fonction de leur nature :
  - 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
  - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les murs ou façades aménagés pour être végétalisés (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

#### **Exemples d'application :**

Une unité foncière de 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces sur laquelle sera réalisé un programme de 5 000 m<sup>2</sup> d'industrie : la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 10 000 m<sup>2</sup> soit 3 000 m<sup>2</sup>.

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

- 1 000 m<sup>2</sup> de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de  $1\,000 * 1,5 = 1\,500$  m<sup>2</sup>) ;
- 2 500 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 2\,500 = 1\,250$  m<sup>2</sup>)
- 500 m<sup>2</sup> de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de  $0,5 * 500 = 250$  m<sup>2</sup>)

Soit un total de  $1\,500 + 1\,250 + 250 = 3\,000$  m<sup>2</sup>

### **2.3.2.3. Marges d'isolement plantées:**

- Les marges spéciales d'isolement prévues en limite de la zone, telles qu'elles figurent au plan de zonage, doivent comporter au moins deux rangées d'arbres à haut ou moyen développement pour former un écran.
- Peuvent y être également autorisés :
  - Les pavillons de gardiens, poste de transformations ;
  - L'aménagement d'aires de parcs de stationnement pour voitures automobiles de tourisme.

## **2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Changement de destination de locaux :**

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

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### **2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :**

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

### **2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personnes à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

#### **2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :**

Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :**

Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

### **2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », 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 (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition 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, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement**

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

### **2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :**

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie, ou bien à partir du haut de la rampe encadrant l'accès sur la parcelle, ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

### **2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :**

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>

### **2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis:**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

#### **2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation**

Les places commandées (places doubles) sont interdites.

· **Nombre de places véhicules imposées :**

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

#### **2.4.3.8.2. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service**

##### **2.4.3.8.2.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:**

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2rouesmotorisées
Surfaces : - Surface de plancher $\leq 150 \text{ m}^2$	Non réglementé sauf dans les secteurs définis sur le plan de zonage du P.L.U. : 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- $150 \text{ m}^2 \leq \text{Surface de plancher} \leq 1000 \text{ m}^2$	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
- Surface de plancher $\geq 1000 \text{ m}^2$	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	

- Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>, à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m<sup>2</sup>.

2.4.3.8.2. Hébergement hôtelier et touristique :

Automobiles et car	2 roues motorisées
1 place véhicule par chambre 1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	Non réglementé

2.4.3.8.2.3. Cinéma :

- 1 place pour trois places de spectateur

**2.4.3.8.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

**2.4.3.8.4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

2.4.3.8.4.1. Bureaux

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place/100m <sup>2</sup> de surface de plancher

Au-dessus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera exigé une place de stationnement automobile maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

2.4.3.8.4.2. Construction à destination d'industrie, d'entrepôt ou de centre des congrès et d'exposition

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place/200m <sup>2</sup> de surface de plancher

#### **2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer**

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

## **2.4.4. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

### **2.4.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

### **2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation**

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Logement > 2 pièces	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

### **2.4.4.3. Dispositions applicables pour les bureaux**

Il est créé :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **2.4.4.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

Il n'est pas fixé de règle pour les hébergements hôteliers et touristiques.

### **2.4.4.5. Dispositions applicables pour équipements publics**

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre est calculé sur déclaration du maître d'ouvrage. Le cas échéant, il sera prévu une aire de stationnement pour les visiteurs.

### **2.4.4.6. Dispositions applicables pour l'industrie:**

Il est créé :

- 1 place / 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

#### 3.1.1. Voies d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

### **3.1.2. Voirie**

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

### **3.2.2. Réseaux de chaleur**

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin d'en renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

### **3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

### **3.3. Assainissement**

#### **3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### **3.3.2. La gestion des eaux usées**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un déboureur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### **3.3.3. La gestion des eaux pluviales**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification;
  - augmenter leur débit;

- altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

### **3.4. Collecte des déchets :**

- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- L'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- Le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
- Les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules différentes.

# Règlement

## Dispositions applicables à la zone UJ

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u></b> .....	<b>5</b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	5
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	6
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE.....	6
1.2.2. MIXITE SOCIALE.....	6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	6
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS.....	6
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></b> .....	<b>7</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	7
2.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	7
2.1.1.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	8
2.1.2.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	8
2.1.2.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	8
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE.....	9
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	9
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	9
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	9
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	9
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL.....	9
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	10
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	11
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS.....	11
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	11
2.4. STATIONNEMENT.....	12
2.4.1. CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX.....	12
2.4.2. AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	12
2.4.3. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES.....	12
2.4.3.1. ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES.....	12
2.4.3.2. REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT.....	12
2.4.3.3. TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS.....	13
2.4.3.4. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	13
2.4.3.5. CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	13
2.4.3.6. ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT.....	13
2.4.3.7. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	13
2.4.3.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS.....	14

2.4.3.9. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER .....	14
2.4.4. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 15	
2.4.4.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	15
2.4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION .....	15
2.4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS .....	15
<b>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>16</b>
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	16
3.1.1. VOIES D'ACCES .....	16
3.1.2. VOIRIE .....	17
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	18
3.2.1. EAU POTABLE .....	18
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR .....	18
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	18
3.3. ASSAINISSEMENT .....	19
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT.....	19
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES .....	19
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	19
3.4. COLLECTE DES DECHETS.....	20

# Dispositions applicables à la zone UJ

## **Précision indicative :**

Il s'agit d'une zone réservée au stationnement des caravanes.

Certains terrains de la zone UJ sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

## **Protections, risques et nuisances :**

### Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

### Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement 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 précisées par la réglementation de la construction.

### Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

### Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

# 1. Destination des constructions et usages des sols

---

## 1.1. Destinations et sous-destinations

### 1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - o D'exploitation agricole et forestière ;
  - o De commerce et activités de service ;
  - o D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - o D'habitat (autres que celles mentionnées à l'article UJ-1.1.2.) ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;

### 1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

## 1.2. Mixité fonctionnelle etsociale

### 1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

### 1.2.2. Mixité sociale

#### 1.2.2.1. Taille minimale deslogements

Il n'est pas fixé de règle.

#### 1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

## 1.3. Servitudes d'urbanismeet dispositions particulières

### 1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

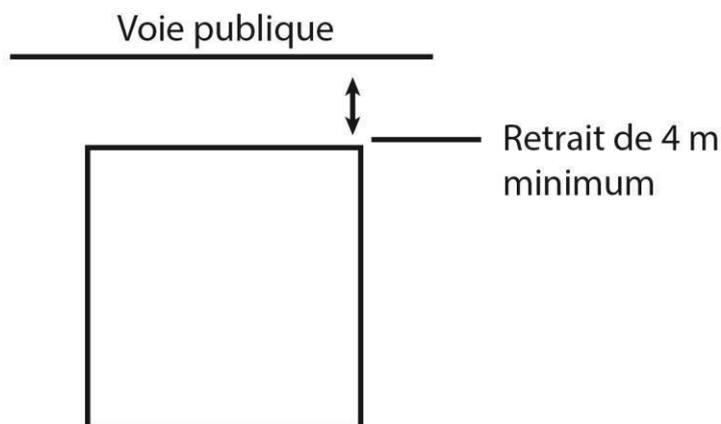
## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

##### 2.1.1.1. Dispositions générales :

Les façades des constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des voies et des emprises publiques, et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).



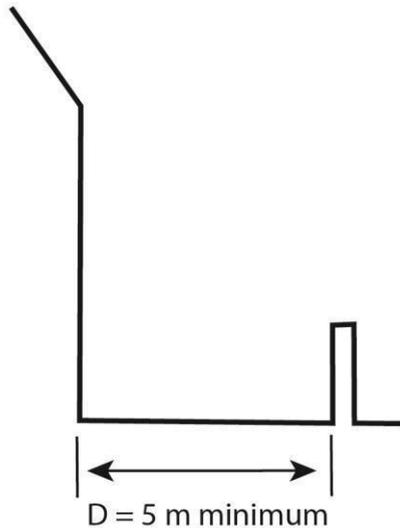
##### 2.1.1.2. Exceptions et adaptations:

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

## **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **2.1.2.1. Dispositions générales :**

La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade et balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres.



### **2.1.2.2. Exceptions et adaptations:**

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété**

Sans objet.

### **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

#### **2.1.4.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

#### **2.1.4.2. Exceptions et adaptations**

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.1.5. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres.

### **2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental**

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

### **2.2.2. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Les espaces libres représentent au minimum 10 % de la superficie du terrain.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers (jardins, parcs paysager), comportant notamment des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.
- Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.

## **2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Changement de destination de locaux :**

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

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

### **2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :**

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

### **2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

#### **2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :**

Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :**

Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

### **2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », 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 (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition 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, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement**

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

### **2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :**

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie, ou bien à partir du haut de la rampe en cas d'accès sur la parcelle, ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

### **2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :**

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m <sup>2</sup>

### **2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis:**

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

#### **2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation**

Les places commandées (places doubles) sont interdites.

##### 2.4.3.8.1.1. Pour les habitations spécifiques

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;

##### 2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :

##### · Nombre de places véhicules imposées :

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

#### **2.4.3.8.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

#### **2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer**

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

## **2.4.4. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

### **2.4.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

### **2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation**

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos.

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Logement > 2 pièces	1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

### **2.4.4.3. Dispositions applicables pour les équipements publics**

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre est calculé sur déclaration du maître d'ouvrage. Le cas échéant, il sera prévu une aire de stationnement pour les visiteurs.

## 3. Equipements et réseaux

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

#### 3.1.1. Voies d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

### **3.1.2. Voirie**

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

### **3.2.2. Réseaux de chaleur**

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin d'en renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

### **3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

### **3.3. Assainissement**

#### **3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### **3.3.2. La gestion des eaux usées**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### **3.3.3. La gestion des eaux pluviales**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
  - augmenter leur débit ;

- altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

### **3.4. Collecte des déchets :**

- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- L'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
- Le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.

# Règlement

## Dispositions applicables à la zone N1

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u></b> .....	<b>4</b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	4
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	4
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	4
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	5
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE.....	5
1.2.2. MIXITE SOCIALE.....	5
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	5
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS.....	5
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></b> .....	<b>6</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	6
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	6
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	6
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE.....	6
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	7
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	7
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL.....	7
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	8
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	9
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS.....	9
2.3.1.1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LA PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE (ARTICLE L 151-23).....	9
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	9
2.4. STATIONNEMENT.....	9
2.4.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES.....	9
2.4.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	9
<b><u>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></b> .....	<b>10</b>
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	10
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	10
3.2.1. EAU POTABLE.....	10
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR.....	10
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	10
3.3. ASSAINISSEMENT.....	11
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT.....	11
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES.....	11
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	11
3.4. COLLECTE DES DECHETS.....	12

# Dispositions applicables à la zone N1

## Précision indicative :

Ils'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypses susceptible d'être exploité en carrières souterraines. Par ailleurs, certains terrains de la zone N1 sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

## Protections, risques et nuisances :

### Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

### Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol précisées par la réglementation de la construction.

### Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

### Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.
- Une partie de la zone est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

# 1. Destination des constructions et usages des sols

---

## 1.1. Destinations et sous-destinations

### 1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole et forestière ;
  - De commerce et activités de service ;
  - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
  - D'habitat ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux...
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière à ciel ouvert ;
- Les installations de loisirs, sports, récréation.

### 1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- L'aménagement des voies existantes, la création de chemins de balades piétons/vélos, sous réserve de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone ;
- La construction et l'extension des équipements liés au stockage et à la distribution d'eau potable ;
- Le cimetière paysager et son extension sous réserve de maintenir la qualité paysagère du site ;
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières souterraines et les équipements nécessaires à leur exploitation, à condition de dissimuler toute forme d'installation à la vue du public et sous réserve de remise en état par remblayage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au

niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;

- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

## **1.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **1.2.1. Mixité fonctionnelle**

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

### **1.2.2. Mixité sociale**

#### **3.4.1.1. Taille minimale des logements**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **3.4.1.2. Servitude de mixité sociale**

Il n'est pas fixé de règle.

## **1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières**

### **1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs**

Il n'est pas fixé de règle.

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

- Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au minimum 6 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

#### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.

- La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres.

#### **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 5 % de la superficie totale du terrain.

#### **2.1.5. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions sera de 7 mètres.

#### **2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental**

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

### **2.2.2. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

### **2.2.3. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain :**

Espaces publics à préserver identifiée au plan de zonage :  
Cet espace ne doit pas être construit. La préservation de son caractère majoritairement végétal (engazonnement et arbres de haute tige) s'impose.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

#### **2.3.1.1. Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (article L 151-23):**

Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés.

L'abattage d'arbre est admis sous les conditions suivantes :

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération autorisée
- En cas de péril imminent (motifs phytosanitaires ou de sécurité...)

Dans tous les cas tout arbre abattu doit être remplacé

### **2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

Les espaces non affectés aux constructions et installations admises doivent être obligatoirement traités en espaces verts paysagers. Tout arbre abattu doit être remplacé sur le terrain même.

Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.

## **2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

Aucune place de stationnement n'est autorisée

### **2.4.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

Aucune place de stationnement n'est autorisée

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à la l'utilisation possible des sols et permettant des circulations piétonnes confortables.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

#### 3.2.2. Réseaux de chaleur

Afin d'en renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

#### 3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

### **3.3. Assainissement**

#### **3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### **3.3.2. La gestion des eaux usées**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### **3.3.3. La gestion des eaux pluviales**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification;
  - augmenter leur débit;

- altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

### **3.4. Collecte des déchets :**

- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- L'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
- Le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.

# Règlement

## Dispositions applicables dans chaque zone Zone N2

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u></b> .....	<b>4</b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	4
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	4
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	5
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	5
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE.....	5
1.2.2. MIXITE SOCIALE.....	5
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	5
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS.....	5
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></b> .....	<b>6</b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	6
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	6
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	6
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ.....	7
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	7
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	7
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL.....	7
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	8
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	9
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS.....	9
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	9
2.4. STATIONNEMENT.....	10
2.4.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES.....	10
2.4.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	10
<b><u>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></b> .....	<b>11</b>
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	11
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	11
3.2.1. EAU POTABLE.....	11
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR.....	11
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	11
3.3. ASSAINISSEMENT.....	12
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT.....	12
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES.....	12
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	12
3.4. COLLECTE DES DECHETS.....	13

# Dispositions applicables à la zone N2

## Précision indicative :

Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains.

Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement. Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement s'imposant associées au présent règlement. Par ailleurs, certains terrains de la zone N2 sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

## Protections, risques et nuisances :

### Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

### Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement 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 précisées par la réglementation de la construction.

### Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

### Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir

rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

- Une partie de la zone est exposé au risque lié au transport de matières dangereuses.

Zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Les constructions doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.

# 1. Destination des constructions et usages des sols

## 1.1. Destinations et sous-destinations

### **1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'exploitation agricole et forestière ;
  - De commerce et activités de service ;
  - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
  - D'habitat ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors de terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux...
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2.

### **1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

- L'aménagement des voies existantes, la création de chemins de balades piétons/vélos, sous réserve de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone ;
- Les dépôts liés uniquement aux occupations du sol autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect ;
- Les installations d'équipements à vocation sportive, récréative et de loisirs de plein air, les jardins familiaux partagés, à condition que les installations participent à une appropriation collective des lieux, ainsi que les constructions leur étant nécessaires (vestiaire, local de rangement de matériel de sport, loisirs, local pour gardien, abris de jardin...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

## **1.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **1.2.1. Mixité fonctionnelle**

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

### **1.2.2. Mixité sociale**

#### **3.4.1.1. Taille minimale des logements**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **3.4.1.2. Servitude de mixité sociale**

Il n'est pas fixé de règle.

## **1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières**

### **1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs**

Il n'est pas fixé de règle.

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

- Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au minimum 6 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal, (se reporter aux annexes du règlement).
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété**

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

### **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 5 % de la superficie totale du terrain. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2.1.5. Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

### **2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental**

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

### **2.2.2. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

#### Éléments remarquables du paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme:

Trois arbres remarquables sont identifiés au plan de zonage par un rond vert : ●

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.

### 2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les espaces non affectés aux constructions et installations admises doivent être obligatoirement traités en espaces verts paysagers.

Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.

Le secteur « de Launay » qui bénéficie d'une orientation d'aménagement est soumis à autorisation de défrichage. Tout arbre abattu doit être remplacé sur le terrain même.

## **2.4. Stationnement**

### **2.4.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

Sans objet.

### **2.4.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

Sans objet.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à la l'utilisation possible des sols et permettant des circulations piétonnes confortables.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

#### 3.2.2. Réseaux de chaleur

Afin d'en renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

#### 3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...);
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

### **3.3. Assainissement**

#### **3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement**

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### **3.3.2. La gestion des eaux usées**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### **3.3.3. La gestion des eaux pluviales**

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
  - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification;
  - augmenter leur débit;

- altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

### **3.4. Collecte des déchets :**

- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- L'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
- Le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.

# Règlement

**Annexes**

**SOMMAIRE**

<b>A. <u>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</u></b> .....	<b>3</b>
<b>B. <u>GUIDE DES ESPECES VEGETALES ET CONSEILS DE PLANTATION</u></b> .....	<b>4</b>
<b>C. <u>NUANCIER DE COULEURS POUR LES ENDUITS</u></b> .....	<b>8</b>
<b>D. <u>EXEMPLES DE BARREAUDAGES POSSIBLE POUR LES CLOTURES</u></b> .....	<b>9</b>
<b>E. <u>RAPPEL DES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS EXPOSES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE</u></b> .....	<b>10</b>
<b>F. <u>REGLEMENT DE VOIRIE COMMUNAL</u></b> .....	<b>14</b>
<b>G. <u>NOTICE RELATIVE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES</u></b> .....	<b>15</b>

## A. Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (en m <sup>2</sup> )
1	Réalisation d'une liaison piétonne reliant la résidence de la gare à la rue des Rosiers et/ou à destination de réseaux publics	Commune	983
2	Aménagement de l'entrée du quartier Croix Blanche	Commune	1430
3	Continuité piétonne lisible entre quartiers reliant la promenade des impressionnistes à la rue G. de Maupassant	Commune	500
4	Continuité piétonne lisible entre quartiers : de la promenade des impressionnistes à la rue G. Courbet	Commune	518
5	Nouvelle liaison routière RD 14 / rue de Conflans	Commune	662
6	Nouvelle voie pour ouvrir le quartier de la Croix blanche	Commune	1102
7	Réalisation d'un sentier de balade piétonne reliant l'impasse de la Carrière à la butte de la Tuile	Commune	1281
8	Réalisation d'une jonction de circulation piétonne entre le Village et la butte de Cormeilles	Commune	87
9	Liaison piétonne butte de Cormeilles / boulevard de Pontoise	Commune	336
10	Traitement et sécurisation du carrefour rue de Bellevue / rue du Panorama	Commune	60
11	Aménagement du carrefour RD 14 / Rue J. Verniol pour renforcer la continuité entre les deux centralités de la ville (liaisons piétonnes, traitement végétal)	Commune	2546
12	Élargissement de la rue de Beauchamp et réalisation de trottoirs confortables	Commune	1446
13	Parc paysager public et ses itinéraires de balades et liaison piétonne entre le futur parc paysager et la RD 14	Commune	29701
14	Requalification des voiries et renforcement de la continuité piétonne et de la perméabilité pour les véhicules de part et d'autre de l'avenue des Frances	Commune	951
15	Requalification des voiries et renforcement de la continuité piétonne et de la perméabilité pour les véhicules de part et d'autre de l'avenue des Frances	Commune	1146
16	Réalisation d'un lycée et ses équipements et aménagements annexes et/ou équipements de loisirs	Commune	19790
17	Réalisation d'un trottoir et d'équipements et aménagements annexes (place de la Libération/rue de Gaulle)	Commune	50
18	Aménagement de la RD 392 en boulevard urbain (rive droite)	Commune	6163
19	Aménagement de la RD 392 en boulevard urbain (rive gauche)	Commune	5452
20	Élargissement de la rue des Glaises et réalisation de trottoirs confortables	Commune	1034
21	Réalisation d'une aire de loisirs	Commune	22058
22	Élargissement de l'accès à la RD 14 depuis la rue de Conflans	Commune	251
23	Élargissement de la rue de la République pour créer un trottoir confortable	Communauté d'agglomération	145
24	Élargissement de la rue du Gal de Gaulle pour améliorer la place du piéton	Commune	3323
25	Nouvelle liaison routière entre la RD14 et la rue de Conflans	Commune	915
26	Élargissement de la rue Marceau Colin	Commune	2094
27	Redélimitation de la rue de Cormeilles pour améliorer le confort des piétons	Commune	211
28	Élargissement de la sente des Sablons	Commune	99

29	Élargissement de la rue de la Paix	Commune	1065
30	Élargissement de la voie à l'angle de la rue du Panorama et rue de la Halte	Commune	256
31	Cheminement piétonnier entre la rue de l'Espérance et l'avenue des Frances et entre la rue de l'Espérance et la rue A. Briand	Commune	2074
32	Parking à l'angle du Boulevard de Pontoise et de la rue Pierre Curie	Commune	337
33	Création d'un trottoir le long du Chemin de la Mare Epineuse	Commune	539
34	Aménagement du boulevard Bordier	Commune	11795
35	Construction d'une opération mixte comprenant une salle de spectacle	Commune	4171
36	Construction d'une école	Commune	7055
37	Création d'une mail piéton	Commune	5797
38	Création d'une place publique	Commune	5563

## B. Guide de recommandations des espèces végétales à privilégier et rappel des espèces exotiques envahissantes à proscrire

Afin de renforcer les fonctionnalités de la trame Verte et Bleue, il est primordial de planter des espèces adaptées aux conditions climatiques et pédologiques et utiles à la faune pour assurer ses besoins vitaux. Ce guide propose des espèces indigènes de la région Île-de-France, bénéfiques pour la faune et adaptées aux conditions environnementales de la région. Il est également fait mention des espèces exotiques envahissantes (espèces invasives) à proscrire et de la marque « Végétal local ».

### I) Listes des espèces à privilégier

#### Arbres et arbustes

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Hauteur
<b>Arbres</b>		
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	20-30 m
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	20-35 m
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	10 m
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	15-25 m
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	25-35 m
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	40 m
Peuplier Tremble	<i>Populus tremula</i>	20-30 m
Merisier	<i>Prunus avium</i>	15-25 m
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	20-40 m
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	10-25 m
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	25-35 m
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	20-25 m
Orme glabre	<i>Ulmus glabra</i>	25-30 m
<b>Arbustes</b>		
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	5-6 m
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	2-4 m
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>	1-3 m
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	2-10 m
Camerisier à balai	<i>Lonicera xylosteum</i>	1-2 m
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i>	1,5-2 m
Groseillier à maquereaux	<i>Ribes uva-crispa</i>	50-150 cm
Fragon	<i>Ruscus aculeatus</i>	30-80 cm
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	5-7 m

**Plantes pour fleurir les pelouses**

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Type végétatif	Floraison	Couleur des fleurs
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>	Plante vivace	Juin-Octobre	Blanches
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>	Plante vivace	Juillet-Août	Jaunes
Gesse des prés	<i>Lathyrus pratensis</i>	Plante vivace	Mai-Août	Jaunes
Vipérine	<i>Echium vulgare</i>	Plante bisannuelle ou vivace	Mai-Août	Bleues
Coquelicot	<i>Papaver rhoeas</i>	Plante annuelle	Mai-Juillet	Rouges
Mauve musquée	<i>Malva moschata</i>	Plante vivace	Juin-Septembre	Roses
Mauve sylvestre	<i>Malva sylvestris</i>	Plante vivace	Juin-Septembre	Roses
Sauge des prés	<i>Salvia pratensis</i>	Plante vivace	Mai-Juillet	Bleues
Linaire commune	<i>Linaria vulgaris</i>	Plante vivace	Juin-Septembre	Jaunes
Knautie des champs	<i>Knautia arvensis</i>	Plante vivace	Juin-Août	Roses
Marguerite commune	<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Plante vivace	Mai-Août	Blanches
Primevère officinale	<i>Primula veris</i>	Plante vivace	Avril-Juin	Jaunes
Origan	<i>Origanum vulgare</i>	Plante vivace	Juillet-Septembre	Roses
Aigremoine	<i>Agrimonia eupatoria</i>	Plante vivace	Juin-Septembre	Jaunes
Bugle rampante	<i>Ajuga reptans</i>	Plante vivace	Mai-Août	Bleues
Campanule raiponce	<i>Campanula rapunculus</i>	Plante bisannuelle	Mai-Août	Bleues
Campanule à feuilles rondes	<i>Campanula rotundifolia</i>	Plante vivace	Juin-Août	Bleues
Gaillet jaune	<i>Galium verum</i>	Plante vivace	Juin-Septembre	Jaunes
Héliantheme	<i>Helianthemum nummularium</i>	Plante vivace	Mai-Octobre	Jaunes
Chicorée sauvage	<i>Cichorium intybus</i>	Plante vivace	Juillet-Octobre	Bleues
Hippocrépide chevelue	<i>Hippocrepis comosa</i>	Plante vivace	Avril-juillet	Jaunes
Scabieuse colombaire	<i>Scabiosa columbaria</i>	Plante vivace	Juillet-Octobre	Bleues
Compagnon blanc	<i>Silene latifolia</i>	Plante vivace	Juin-Septembre	Blanches
Silene enflée	<i>Silene vulgaris</i>	Plante vivace	Mai-Septembre	Blanches
Bouillon blanc	<i>Verbascum thapsus</i>	Plante bisannuelle	Juin-Novembre	Jaunes
Brunelle commune	<i>Prunella vulgaris</i>	Plante vivace	Juin-Septembre	Bleues violettes

## Les haies

Il est conseillé d'éviter de planter des haies de Thuyas, Cyprès et Lauriers palme car ces espèces ne sont pas intéressantes écologiquement et ce pour plusieurs raisons. Elles sont tellement denses qu'elles ne permettent pas à la faune de s'y abriter, de plus ces espèces appauvrissent le sol et sont souvent affaiblies par des tailles sévères et répétées et deviennent vulnérables aux maladies. Ce sont des végétaux à croissance rapide il faut donc déployer beaucoup d'efforts et d'énergie pour les maîtriser. Enfin les déchets de taille ne sont pas valorisables car ils acidifient le sol ou encrassent les conduits de cheminée. Heureusement il existe de nombreuses autres espèces utiles pour la faune pour créer des haies.

Si la surface du terrain le permet on pourra planter la haie sur deux rangs en quinconce et l'on n'hésitera pas à mélanger arbres et arbustes. Enfin on essaiera de laisser une bande non fauchée (la plus large possible, à minima de la largeur d'une à deux tondeuses) au pied de la haie. Cette zone est un écotone, une lisière, soit une zone riche en biodiversité qui fait la jonction de deux milieux.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Floraison	Couleur des fleurs
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Avril-Mai	Vertes
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Mai-Juin	Vertes jaunâtres
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Janvier-Mars	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Février-Avril	Jaunes
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Mai-Juin	Blanches
Aubépine épineuse	<i>Crataegus laevigata</i>	Avril-Mai	Blanches
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Mai-Juin	Blanches
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	Juin-Septembre	Blanches
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europeus</i>	Avril-Mai	Blanches
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Avril-Mai	Blanches
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Avril-Mai	Blanches
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Mai-Juin	Blanches
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>	Mai-Juin	Jaunes
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	Mai-Juillet	Blanches
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Mai-Juin	Blanches
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	Mai-Juillet	Blanches
Ronce des bois	<i>Rubus fruticosus</i>	Mai-Août	Blanches
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	Mai-Juillet	Blanches
Cerisier de Ste Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Avril-Mai	Blanches
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	Mai-Juin	Jaunes
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Mars-Avril	
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	Mars-Avril	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Juin-Juillet	Blanches

## II) Liste des espèces exotiques envahissantes avérées et des espèces à surveiller

Une espèce exotique envahissante (ou espèce invasive) est une espèce introduite par l'homme en dehors de son aire de répartition naturelle (volontairement ou fortuitement) et dont l'implantation et la propagation menacent les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques et/ou économiques et/ou sanitaires négatives. Les espèces exotiques envahissantes sont aujourd'hui considérées comme l'une des principales menaces pour la biodiversité.

D'après la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France du Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP) datant de 2018, 25 espèces sont considérées comme des espèces exotiques envahissantes avérées en Île-de-France et 35 espèces ont été identifiées comme méritant une surveillance particulière.

Les espèces listées ci-dessous sont fortement déconseillées à la plantation (ou la semence) en raison des impacts qu'elles peuvent causer aux habitats naturels et à la biodiversité qui en dépend.

Nom vernaculaire	Nom scientifique
<b>ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES</b>	
<b>Espèces émergentes</b>	
Crassule de Helms	<i>Crassula helmsii</i>
Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>
Jussies invasives	<i>Ludwigia grandiflora</i> <i>Ludwigia peploides</i>
Myriophylle aquatique	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Rhododendron des parcs	<i>Rhododendron ponticum</i>
<b>Espèces implantées</b>	
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Azolla fausse-fougère	<i>Azolla filiculoides</i>
Ailante glanduleux	<i>Ailanthus altissima</i>
Mousse cactus	<i>Campylopus introflexus</i>
Elodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>
Elodée à feuilles étroites	<i>Elodea nuttallii</i>
Sainfoin d'Espagne	<i>Galega officinalis</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Cytise faux-ébénier	<i>Laburnum anagyroides</i>
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i>
Vigne-vierge commune	<i>Parthenocissus inserta</i>
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Renouées invasives	<i>Reynoutria japonica</i> <i>Reynoutria sachalinensis</i> <i>Reynoutria x bohemica</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>

Solidage glabre	<i>Solidago gigantea</i>
Asters invasifs	<i>Symphotrichum sp*</i>
Lilas	<i>Syringa vulgaris</i>
<b>ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTÉES</b>	
Armoise des frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i>
Mahonia faux-houx	<i>Berberis aquifolium</i>
Bident à fruits noirs	<i>Bidens frondosa</i>
Brome sans-arêtes	<i>Bromopsis inermis</i>
Buddleia du père David	<i>Buddleja davidii</i>
Epilobe cilié	<i>Epilobium ciliatum</i>
Vergerette annuelle	<i>Erigeron annuus</i>
Vergerette du Canada	<i>Erigeron canadensis</i>
Vergerette de Sumatra	<i>Erigeron sumatrensis</i>
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>
Balsamine de Balfour	<i>Impatiens balfouri</i>
Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i>
Lyciet commun	<i>Lycium barbarum</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Laurier-cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Séneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>
Symphorine à fruits blancs	<i>Symphoricarpos albus</i>
<b>LISTE D'ALERTE</b>	
Ambrosie à épis grêles	<i>Ambrosia psilostachya</i>
Herbe à la ouate	<i>Asclepias syriaca</i>
Barbon andropogon	<i>Bothriochloa barbinodis</i>
Cabomba de Caroline	<i>Cabomba caroliniana</i>
Cornouiller soyeux	<i>Cornus sericea</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>
Cotonéaster horizontal	<i>Cotoneaster horizontalis</i>
Elodée dense	<i>Egeria densa</i>
Renouée du Turkestan	<i>Fallopia baldschuanica</i>
Glycerie striée	<i>Glyceria striata</i>
Grand lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i>
Lenticule	<i>Lemna turionifera</i>
Chèvrefeuille du Japon	<i>Lonicera japonica</i>
Myriophylle hétérophylle	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>
Paspale dilaté	<i>Paspalum dilatatum</i>

Noyer du Caucase	<i>Pterocarya fraxinifolia</i>
Sumac hérissé	<i>Rhus typhina</i>
Sporobole fertile	<i>Sporobolus indicus</i>

### III) La marque « Végétal local »

Afin de planter des végétaux sauvages et locaux qui seront bénéfiques aux écosystèmes et à la biodiversité il existe la marque « Végétal local ». Cette marque garantit des végétaux sauvages collectés localement. En effet, les végétaux marqués Végétal local sont issus de collectes en milieu naturel et n'ont pas subi de sélection par l'homme ou de croisement. Ils sont locaux puisqu'ils ont été collectés dans la région (au sens de la région écologique, ou biogéographique). La marque Végétal local est l'assurance que les végétaux ont conservé un maximum de leur diversité génétique, garantie d'une bonne adaptation à court et long terme.

Dans le cadre de la marque, 11 grandes régions biogéographiques ont été définies (indépendantes des régions administratives). Montigny-lès-Cormeilles se situe dans la région biogéographique « Bassin parisien Nord », c'est donc dans cette région écologique qu'il faut acheter les végétaux. Pour trouver les producteurs dans la région biogéographique Bassin parisien Nord qui commercialisent des plantes Végétal local, voici le site internet de la marque :

<https://vegetal-local.fr/vegetaux-producteurs/recherche/bassin-parisien-nord>

La région biogéographique Bassin parisien Nord étant assez grande, dans la mesure du possible et afin de limiter le bilan carbone, il est recommandé de se fournir auprès des bénéficiaires de la marque Végétal local qui ne sont pas trop loin de Montigny-lès-Cormeilles.

Utiliser des végétaux marqués, c'est contribuer au bon fonctionnement des écosystèmes auxquels ils sont inféodés et c'est donc :

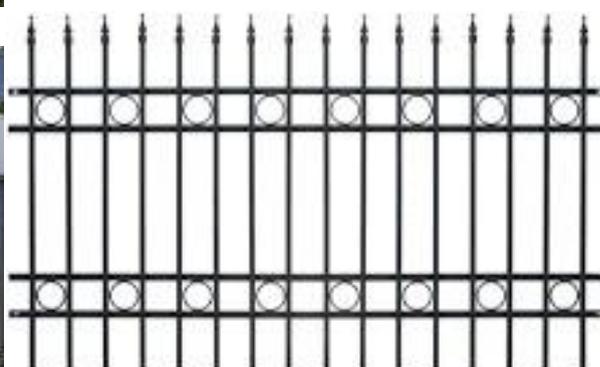
- Participer à la fonctionnalité écologique des milieux
- Conserver le potentiel adaptatif vis-à-vis des changements globaux
- Permettre l'accueil et l'interaction avec la faune sauvage
- Améliorer la résistance aux maladies et ravageurs
- Favoriser la résilience des écosystèmes

Utiliser des végétaux marqués c'est aussi favoriser le développement social et économique des régions

## C. Nuancier de couleurs pour les enduits



## D. Exemples de barreau- dages possible pour les clôtures



## E. Rappel des dispositions applicables dans les secteurs exposés au bruit des infrastructures de transport terrestre

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 stipule :

Art.1 : Les dispositions, de l'arrêté du 30 Mai 1996, sont applicables dans la Commune de Montigny les Corneilles aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté (et représentées sur le plan joint en annexe du rapport de présentation).

Art. 2 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres - routières et ferroviaires – existantes. Il n'existe pas de projets d'infrastructures susceptibles d'être classées sur Montigny Les Corneilles.

*Définition des colonnes du tableau A1 :*

- La première colonne correspond au numéro d'identification du tronçon de voie concerné ou sa dénomination. Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.
- La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.
- Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.
- La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NFS.31-130.
- La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.
- La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit: ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Tableau A1

n° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Catégorie	Largeur maximale
Autoroutes, routes nationales, routes départementales						
A15:1	A15	Limite Herblay	B1/D3	ouvert	1	300 m
A15:2	A15	B1/D3	A1/A3	ouvert	1	300 m
A15:3	A15	A1/A3	Limite Cormeilles en Paris	ouvert	1	300 m
Bret A1	Echangeur A15/D14	A15	Limite Cormeilles en Paris	ouvert	4	30 m
Bret A2	Echangeur A15/D14 (boucle)	Limite Cormeilles en Paris	A15	ouvert	4	30 m
Bret A3	Echangeur A15/D14	Limite Cormeilles en Paris	A15	ouvert	4	30 m
Bret B1	Ech. A15/D392 (collectrice nord)	A15 Est	C1	ouvert	3	100 m
Bret B2	Ech. A15/D392 (collectrice nord)	C1	Limite Herblay	ouvert	4	30 m
Bret C1	Echangeur A15/D392	B1	Limite Herblay	ouvert	4	30 m
Bret D1	Ech. A15/D392 (collectrice sud)	Limite Herblay	D2	ouvert	4	30 m
Bret D2	Ech. A15/D392 (collectrice sud)	D1	E1	ouvert	4	30 m
Bret D3	Ech. A15/D392 (collectrice sud)	E1	A15 Est	ouvert	3	100 m
Bret E1	Echangeur A15/D392	RD392	D3	ouvert	4	30 m

n° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Catégorie	Largeur maximale
RD14:1	D14	Limite Cormeilles en Paris	Giratoire D407	ouvert	3	100 m
RD14:2	D14	Giratoire D407	Rue du Général De Gaulle	ouvert	3	100 m
RD14:3	D14	Rue du Général De Gaulle	Limite Herblay	ouvert	3	100 m
RD48:1	Rue de la Plâtrière d'Herblay	Limite Herblay	RD392	ouvert	3	100 m
RD106:1	Avenue de la Libération	Limite Beauchamp	Rue Général de Gaulle	ouvert	3	100 m
RD106:2	Avenue de la Libération	Rue Général de Gaulle	Limite Herblay	ouvert	3	100 m
RD392:1	Boulevard du 8 mai 1945	Ouvrage A15	Rue de la Plâtrière d'Herblay	ouvert	3	100 m
RD392:2	Boulevard de Pontoise	Rue de la Plâtrière d'Herblay	Rue Anatole France	ouvert	3	100 m
RD392:3	Boulevard de Pontoise	Rue Anatole France	Rue d'Argenteuil	ouvert	3	100 m
RD392:4	Boulevard de Pontoise	Rue d'Argenteuil	Rue de la Halte	ouvert	3	100 m
RD392:5	Boulevard de Pontoise	Rue de la Halte	Rue des Grands Fonds	ouvert	3	100 m
RD407:1	Av.des Frances	RD14	Sortie Continent	ouvert	3	100 m
RD407:2	Av.des Frances	Sortie Continent	Entrée Continent	ouvert	3	100 m
RD407:3	Av.des Frances	Entrée Continent	Rond point F. Mitterrand	ouvert	3	100 m
RD407:4	Av.des Frances	Rond point F. Mitterrand	Rue Pasteur	ouvert	3	100 m
RD407:5	Av.des Frances	Rue Pasteur	Limite Beauchamp	ouvert	3	100 m
<b>Voies communales</b>						
1:1	Rue Aristide Maillol	Place J. Daguerre	Rond point F. Mitterrand	ouvert	4	30 m
2:1	Rue Verniol	RD14	Rue de Conflans	ouvert	4	30 m
2:2	Rue Verniol	Rue de Conflans	Rue de la Source	ouvert	4	30 m
2:3	Rue Verniol	Rue de la Source	Rue de l'Arche	ouvert	4	30 m
3:1	Grande Rue	Rue de Verdun	Rue Fortuné Charlot	ouvert	4	30 m
3:2	Grande Rue	Rue Fortuné Charlot	Rue de l'Arche	U	3	100 m
3:3	Rue Général de Gaulle	RD14	Avenue des Tilleuls	ouvert	4	30 m
3:4	Rue Général de Gaulle	Avenue des Tilleuls	RD106	ouvert	4	30 m
4:1	Rue Fortuné Charlot	RD392	Rue Pierre Carlier	ouvert	4	30 m
4:2	Rue Fortuné Charlot	Rue Pierre Carlier	Rue de l'Arche	ouvert	4	30 m
5:1	Rue d'Argenteuil	RD392	100m après RD392	ouvert	4	30 m
5:2	Rue d'Argenteuil	100m après RD392	Limite Herblay	ouvert	4	30 m

*Définition des colonnes du tableau A2 :*

- La première colonne donne le numéro de la ligne du réseau ferré national concernée.
- La deuxième colonne précise le nom de la liaison correspondante.
- La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.
- Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.
- La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.
- La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est mesurée : pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche et pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

**Tableau A2**

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
2507	Ligne de St Denis à Dieppe	330	Boulevard d'Ermont-Eaubonne	Boulevard de Montigny - Beauchamp	1	300 m
2508	Ligne de St Denis à Dieppe	330	Boulevard de Montigny-Beauchamp	Bifurcation de Liesse	2	250 m

Art. 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Art. 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

<b>Catégorie</b>	<b>Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))</b>	<b>Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))</b>
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "acoustique : « Cartographie du bruit en milieu extérieur », à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";
- à une distance de l'infrastructure<sup>1</sup> de 10 mètres, augmentée de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 sont reportés dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée: à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

# F. Règlement communal de voirie



## REGLEMENT DE VOIRIE



Mairie — Services Techniques  
14 rue Fortuné Chariot  
95370 MONTIGNY-LES-CORMELLES  
a 0\*.30.26.30.60 Fax 01.30.26.30.69

Année 2006



Le Maire,  
Je n-B. CARPI

## REGLEMENT DE VOIRIE

Ce règlement de voirie est établi conformément au décret n° 89.631 du 04 septembre 1989 pris pour l'application de la loi 89.413 du 22 juin 1989 (Titre IV section IV articles L.141-11 – R.141-13 à R.141.21) du Code de la Voirie Routière.

Il fait suite à une réunion de concertation avec les concessionnaires et occupants du domaine public en date du 04 novembre 2005.

Le Sénateur du Val d'Oise et Maire de MONTIGNY-LES-CORMEILLES,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2211.1 ; L.2212.2 ; L.2213.1 ; L.2213.2 ; L.2213.3,

VU le décret n° 64-262 du 14 mars 1964 relatif aux caractéristiques techniques, aux alignements, à la conservation et à la surveillance des voies communales,

VU le décret n° 85-1262 du 27 novembre 1985 pris pour l'application des articles 121 à 122 de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat,

VU le décret n° 85-1263 du 27 novembre 1985 pris pour l'application des articles 119 à 122 de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 et relatif à la coordination des travaux affectant le sol et le sous sol des voies publiques et leurs dépendances,

VU l'arrêté communal concernant la réglementation de la collecte des déchets ménagers du 07 décembre 2000,

VU l'arrêté communal du 22 juin 2004 portant sur le périmètre du marché,

VU l'arrêté communal relatif à l'application du règlement local de Publicité d'Enseignes et Pré enseignes du 04 mai 2000,

VU le Règlement Sanitaire Départemental (arrêté préfectoral du 29 août 1979 modifié par l'arrêté préfectoral du 25 janvier 1985),

VU l'ordonnance 59-115 du 07 janvier 1959 modifiée relative à la voirie des collectivités locales,

VU le décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution des travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution,

VU le décret n°94-1159 du 26 décembre 1994 relatif à l'intégration de la sécurité et à l'organisation de la coordination en matière de sécurité et de protection de la santé lors des opérations de bâtiment ou de génie civil,

VU le Code Rural,

VU le Code Civil,

VU l'arrêté préfectoral en date du 16 juillet 2003 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage,

VU le Code de la Voirie Routière,

VU le Code de la Route,

Considérant qu'il importe de définir les règles de protection du domaine public quant à ses limites, à sa propriété et aux conditions de son occupation privative,

Considérant la nécessité de réglementer et de coordonner l'exécution des travaux sur les voies publiques afin de sauvegarder le patrimoine domanial et d'assurer la sécurité des usagers et la fluidité de la circulation,

**ARRETE:**



# SOMMAIRE

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article I. 1.1	Objet du règlement	8
Article I. 1.2	Portée du règlement	8

## TITRE II : POLICE DU DOMAINE PUBLIC

CHAPITRE 1	Définition	9
Article II.1.1	Affectation du domaine	9
Article II 1.2	Statut du domaine public	9
CHAPITRE 2	Gestion et réglementation du réseau	9
Article II.2.1	Pouvoir de Police du Maire	9
CHAPITRE 3	Mesures générales de police de la conservation	10
Article II.3.1	Interdictions	10
Article II.3.2	Publicité en bordure de route communale et départementale	10
Article II.3.3	Propreté des trottoirs et des écoulements des eaux	10
Article II.3.4	Enlèvement de la neige et de la glace	11
Article II.3.5	Dépôt et abandons sur la voie publique	11
Article II.3.6	Collecte et dépôt des ordures ménagères et des déchets urbains	11
Article II.3.7	Entretien des façades et clôtures	11
Article II.3.8	Plantations en bordures des voies publiques	11
Article II.3.9	Numéros et plaques de rues, appareils d'éclairages publics et de signalisation, repères divers	11
Article II.3.10	Poursuite et répression des infractions	12
Article II.3.11	Responsabilité et droit des tiers	12

## TITRE III : AUTORISATIONS DE VOIRIE

CHAPITRE 1	Alignement, nivellement, saillies	13
Article III.1.1	Alignement individuel	13
Article III.1.2	Saillies	13
CHAPITRE 2	Occupation du domaine public	16
Article III.2.1	Principe de l'autorisation préalable	16
Article III.2.2	Présentation des demandes	16
Article III.2.3	Délivrance ou refus des autorisations	16
Article III.2.4	Délimitation des occupations	16
Article III.2.5	Durée de validité des autorisations	17
Article III.2.6	Constat des lieux préalable à l'occupation	17
Article III.2.7	Obligations à respecter	17
Article III.2.8	Protection du domaine public	18
Article III.2.9	Limite de validité des autorisations	18
Article III.2.10	Contrôle	18
Article III.2.11	Révocation des autorisations	18
Article III.2.12	Retrait des autorisations	18
Article III.2.13	Remise en état des lieux	19
Article III.2.14	Occupation sans autorisation	19
Article III.2.15	Occupation de très courte durée	19
Article III.2.16	Foires, marchés et fêtes foraines	19
Article III.2.17	Manifestations diverses	19
Article III.2.18	Bateaux	19

## TITRE IV : TRAVAUX SUR LES VOIES PUBLIQUES

CHAPITRE 1	Programmation et coordination des travaux sur les voies publiques	20
Article IV.1.1	Champ d'application de la procédure	20
Article IV.1.2	Calendrier des travaux	20
Article IV.1.3	Communication des projets	20
Article IV.1.4	Mise en conférence	21
Article IV.1.5	Notification	21
Article IV.1.6	Travaux non inscrits au calendrier « Travaux non programmables »	21
Article IV.1.7	Report de la date d'exécution	21
Article IV.1.8	Suivi de la coordination	21
Article IV.1.9	Limite de validité des habilitations	21
Article IV.1.10	Obligations permanentes	22
Article IV.1.11	Ouverture de chantier	22
Article IV.1.12	Interruption des travaux	22
Article IV.1.13	Reprise des travaux	22
Article IV.1.14	Prolongation du délai d'exécution	22
Article IV.1.15	Travaux urgents	22
Article IV.1.16	Travaux d'entretien courant	23
Article IV.1.17	Travaux non coordonnés	23
CHAPITRE 2	Police des interventions	24
Article IV.2.1	Définitions	24
Article IV.2.2	Habilitation à entreprendre des travaux sur les voies communales	24
Article IV.2.3	Respect des prescriptions	24
Article IV.2.4	Accord technique préalable	24
Article IV.2.5	Portée de l'accord technique préalable	24
Article IV.2.6	L'instruction de la demande d'accord technique préalable	25
Article IV.2.7	Autorisation de travaux	25
Article IV.2.8	Formulation des demandes	26
Article IV.2.9	Délai de présentation des demandes	26
Article IV.2.10	Délivrance des autorisations de travaux	26
Article IV.2.11	Durée de validité des autorisations de travaux	26
Article IV.2.12	Limite de validité des autorisations	27
Article IV.2.13	Retrait des autorisations	27
Article IV.2.14	Intervention d'office	27
Article IV.2.15	Travaux sans habilitation	27
CHAPITRE 3	Conduite de chantier	28
Article IV.3.0	Prescriptions générales	28
Article IV.3.1	Prescriptions avant travaux	28
Article IV.3.2	Constat préalable d'état des lieux par demande de l'intervenant	28
Article IV.3.3	Responsabilités et protection des chantiers	28
Article IV.3.4	Informations chantiers	28
Article IV.3.5	Prescriptions techniques générales	29
Article IV.3.6	Encombrement en sous-sol	29
Article IV.3.7	Ecoulement des eaux	29
Article IV.3.8	Accès aux immeubles	29
Article IV.3.9	Nuisances	30
Article IV.3.10	Protection des voies communales	30
Article IV.3.11	Protection des espaces verts	30
Article IV.3.12	Protection du mobilier urbain	30
Article IV.3.13	Circulation publique	31
Article IV.3.14	Stationnement	32
Article IV.3.15	Sécurité publique	32
Article IV.3.16	Signalisation de chantier	32
Article IV.3.17	Encombrement du Domaine Public	33
Article IV.3.18	Accès aux dispositifs de sécurité et d'entretien	34
Article IV.3.19	Contraintes particulières d'exécution	34

Article IV.3.20	Sécurité du travail	34
Article IV.3.21	Liberté de contrôle	34
Article IV.3.22	Implantation des ouvrages	34
Article IV.3.23	Implantation des chantiers	35
CHAPITRE 4	Exécution des travaux	36
Article IV.4.1	Exécution des travaux	36
Article IV.4.2	Fouilles en tranchées	36
Article IV.4.3	Profondeur des réseaux	36
Article IV.4.4	Déblais	36
Article IV.4.5	Bordures, caniveaux, pavés, dalles	37
Article IV.4.6	Suspension du chantier	37
CHAPITRE 5	Réfection de la voirie et des espaces verts	38
Article IV.5.1	Remise en état des lieux	38
Article IV.5.2	Remblaiement des fouilles	38
Article IV.5.3	Réparation immédiate de la voirie	39
Article IV.5.4	Réfections provisoires	40
Article IV.5.5	Réfections définitives	40
Article IV.5.6	Réfection des espaces verts	40
Article IV.5.7	Plan de recolement	41
Article IV.5.8	Réception provisoire	41
Article IV.5.9	Délai de garantie	41
Article IV.5.10	Réception définitive	41
Article IV.5.11	Intervention après réception définitive	41
CHAPITRE 6	Dispositions financières	42
Article IV.6.1	Règlement des travaux de remise en état	42
Article IV.6.2	Règlement des travaux de réfection définitive	42
Article IV.6.3	Coût des travaux en régie	42
Article IV.6.4	Travaux exécutés d'office par l'entreprise de la ville	42

## **TITRE V : DISPOSITIONS EXECUTOIRES**

Article V.1.1	Dérogations exceptionnelles	43
Article V.1.2	Publicité de l'autorisation	43
Article V.1.3	Textes antérieurs	43
Article V.1.4	Entrée en vigueur	43
Article V.1.5	Exécution	43

### **Liste des annexes :**

Annexe 1 :	Restriction temporaire de circulation à l'occasion des travaux
Annexe 2 :	Demande d'autorisation de dépôt ou de stationnement
Annexe 3 :	Demande d'autorisation de permission de voirie
Annexe 4 :	Demande d'autorisation d'installation d'appareil de levage mécanique
Annexe 5 :	Demande d'ouverture de chantier sur domaine public
Annexe 6 :	Axes dits « sensibles »
Annexe 7 :	Types de chaussées (voiries lourdes)
Annexe 8 :	Critères de profondeur
Annexe 9 :	Constat contradictoire
Annexe 10 :	Demande d'accord technique préalable
Annexe 11 :	Création d'un bateau
Annexe 12 :	Structure de voirie, profils
Annexe 13 :	Instruction des demandes
Annexe 14 :	Mise en place d'un échafaudage
Annexe 15 :	Stationnement d'une benne
Annexe 16 :	Demande de branchement
Annexe 17 :	Demande d'arrêté de travaux

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE I 1.1 – Objet du règlement**

Le présent règlement a pour but de définir les dispositions administratives et techniques auxquelles est soumise l'exécution de travaux qui met en cause l'intégrité du domaine public communal et des chemins ruraux.

Dans la suite du document, ces interventions sont dénommées « travaux » ou « chantier ».

Ce règlement s'applique à l'installation et à l'entretien de tous types de réseaux divers et d'ouvrages annexes situés dans l'emprise des voies dont la commune est propriétaire, qu'il s'agisse de réseaux souterrains ou aériens.

Il s'applique de ce fait aux travaux entrepris par ou pour le compte des personnes physiques ou morales, publiques ou privées suivantes :

- Les affectataires et utilisateurs,
- Les permissionnaires,
- Les concessionnaires,
- Les occupants de droit.

Il définit :

Les principales obligations des riverains,

Les autorisations de voirie,

Les conditions administratives, techniques et financières d'exécution des travaux sur les voies publiques et leurs dépendances.

### **ARTICLE I 1-2 : Portée du règlement.**

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Montigny-lès-Cormeilles.

Aux propriétaires et occupants des immeubles riverains des voies publiques,

A quiconque ayant à occuper le domaine public communal,

A quiconque ayant à entreprendre des travaux sur les voies publiques et leurs dépendances.

## TITRE II

### POLICE DU DOMAINE PUBLIC.

#### **CHAPITRE 1 - DEFINITION.**

##### **Article II - 1.1. : Affectation du domaine.**

Le domaine public routier communal et départemental comprend l'ensemble des biens du domaine public de la commune et du département, affectés aux besoins de la circulation terrestre à l'usage du public, à l'exception des voies ferrées.

##### **Article II – 1.2. : Statut du domaine public.**

Le domaine public est :

- Inaliénable,
- Imprescriptible,
- Non susceptible d'action en revendication,
- Indisponible.

L'inaliénabilité protège le domaine public contre l'administration puisque celle-ci ne peut le vendre tant qu'il n'a pas été déclassé officiellement suite à une procédure réglementaire.

La vente d'un bien du domaine public est nulle, cette nullité peut être invoquée non seulement par l'administration mais également par les administrés (C.E., Caseaux du 13 octobre 1967).

L'imprescriptibilité et l'insusceptibilité d'action en revendication protègent le domaine public contre les tiers.

#### **CHAPITRE 2 – GESTION ET REGLEMENTATION DU RESEAU.**

##### **Article II – 2.1. : Pouvoir de police du Maire.**

###### **A) Police de la circulation et du stationnement.**

Le Maire exerce la police de la circulation sur les routes nationales, les routes départementales et les voies de communication à l'intérieur des agglomérations, sous réserve des pouvoirs dévolus au représentant de l'Etat dans le département sur les routes à grande circulation (Art. L. 2213-1 du Code Général des Collectivités Territoriales) (Annexe 1).

Les autorités compétentes en matière de réglementation de la circulation sur les routes communales et départementales, sont désignées dans les tableaux figurant en annexe 1 du présent règlement suivant la nature des interventions énumérées ci-dessous :

- 1 – Réglementation de la vitesse.
- 2 – Régime de priorité aux carrefours « Stop «et» Cédez le passage ».
- 3 – Mise en place de la signalisation tricolore.
- 4 – Limite d'agglomération.
- 5 – Instauration de barrières de dégel.

6 – Passage des ponts.

7 – Réglementation du stationnement.

8 – Réglementation de la circulation :

- Instauration d'un sens prioritaire
- Interdiction de dépasser
- Instauration d'un sens interdit
- Interdiction ponctuelle de circuler.

9 – Restrictions temporaires de circulation à l'occasion de travaux ou de manifestations.

### **CHAPITRE 3 – MESURES GENERALES DE POLICE DE LA CONSERVATION.**

#### **Article II – 3.1. : Interdictions.**

Il est interdit de nuire aux chaussées des routes communales ou départementales et à leurs dépendances ou de compromettre la sécurité ou la commodité de la circulation sur ces routes. En vertu de l'article R 116-2 du code de la voirie routière, seront punis d'amende ceux qui :

1 – sans autorisation, auront empiété sur le domaine public routier ou accompli un acte portant ou de nature à porter atteinte à l'intégrité de ce domaine ou de ses dépendances, ainsi qu'à celle des ouvrages, installations établies sur le dit domaine,

2 – auront dérobé des matériaux entreposés sur le domaine public routier et ses dépendances ou y auront effectué des dépôts,

3 – sans autorisation préalable et d'une façon non conforme à la destination du domaine public routier, auront occupé tout ou partie de ce domaine ou de ces dépendances ou y auront effectué des dépôts,

4 – auront laissé écouler ou auront répandu ou jeté sur les voies publiques ou d'incommoder le public,

5 – sans autorisation préalable, auront exécuté un travail sur le domaine public routier,

6 – sans autorisation, auront creusé un souterrain sous le domaine public routier.

#### **Article II – 3.2. : Publicité, enseignes et pré enseignes visibles de la voie publique.**

Réglementé par la loi du 29 février 1979, l'affichage publicitaire est soumis sur la commune à un contrôle rigoureux.

Le règlement local de publicité d'enseignes et pré enseignes du 04 mai 2000 définit les zones où l'affichage est totalement interdit et les zones où il est restreint. Pour ces dernières, toute installation est soumise à une autorisation.

Par ailleurs, l'implantation, le remplacement ou la modification d'un dispositif ou d'un mobilier urbain, recevant de la publicité doit faire l'objet d'une déclaration préalable obligatoire.

36 panneaux d'affichage libre sont répartis sur la commune ( 12 d'affichage municipal et 24 d'affichage associatif).

#### **Article II – 3.3. : Propreté des trottoirs et des écoulements d'eau.**

Les habitants des immeubles riverains des voies publiques doivent maintenir en bon état de propreté les trottoirs au droit de leur domicile, et signaler toutes dégradations causées par un tiers.

Ils doivent aussi nettoyer les gargouilles et autres ouvrages d'évacuation des eaux pluviales placés en travers des trottoirs, ainsi que les caniveaux bordant ceux-ci, de manière à maintenir en tout temps un bon écoulement des eaux.

Dans le cas d'une copropriété ou d'un office d'H.L.M., une ou plusieurs personnes en auront la charge. Il sera de l'autorité du gestionnaire ou de ses représentants de la ou les désigner.

**Article II – 3.4. : Enlèvement de la neige et de la glace.**

Les occupants des immeubles bordant les voies publiques doivent par temps de gel, dans toute la mesure de leurs possibilités, débarrasser les trottoirs de la neige et de la glace ou à défaut les rendre moins glissants en y répandant du sel, du sable ou de la sciure de bois qu'ils doivent balayer au dégel. Les trottoirs doivent ainsi être traités sur toute leur largeur au droit des entrées, et sur au moins un mètre de large pour les parties restantes.

**Article II – 3.5 : Dépôt et abandons sur la voie publique.**

Il est interdit de déposer, à demeure ou de manière habituelle, ou d'abandonner sur les trottoirs, les chaussées et l'ensemble du domaine public, quelque objet ou matière que ce soit (Article 84 du Règlement Sanitaire Départemental).

**Article II – 3.6. : Collecte et dépôt des ordures ménagères et des déchets urbains.**

La collecte des ordures ménagères et des déchets urbains, est organisée par le syndicat Emeraude auquel la ville de Montigny-lès-Cormeilles est adhérente. Elle est réglementée par un arrêté municipal pris à cet effet et auquel tous les habitants doivent se conformer en tous points.

**Article II – 3.7. : Entretien des façades et des clôtures.**

Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté, de façon à ne pas compromettre la sécurité publique.

Pour des raisons de sécurité ou de salubrité, il peut être exigé de clôturer les terrains construits ou non construits.

**Article II – 3.8. : Plantation en bordure des voies publiques.**

Dans les propriétés riveraines des voies publiques, les plantations doivent être faites au moins à deux mètres de l'alignement pour les arbres dont la hauteur dépasse deux mètres et au moins à cinquante centimètres pour les arbustes de moins de deux mètres de hauteur.

Toutefois, les plantations dites en espaliers peuvent être faites, sans condition de distance, lorsqu'elles sont situées contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

Les branches surplombant les voies publiques et les racines qui avancent dans le sol de celles-ci doivent être coupées à l'alignement, à la diligence des propriétaires ou occupants.

Les haies vives doivent être conduites de telle sorte qu'elles ne fassent jamais saillie sur la voie publique.

Au croisement avec des voies ferrées ou avec d'autres routes, les arbres à haut jet doivent être, par les soins des propriétaires ou leurs occupants, élagués sur une hauteur de 3 mètres à partir du sol dans un rayon de 50 mètres comptés du centre des carrefours.

A défaut de l'élagage nécessaire par les propriétaires ou leurs occupants, il peut y être pourvu d'office par la ville de Montigny-lès-Cormeilles, après mise en demeure de 10 jours, non suivie d'effet, aux frais des propriétaires.

**Article II – 3.9. : Numéros et plaques de rues, appareils d'éclairage public et de signalisation, repères divers.**

Les propriétaires riverains des voies publiques sont tenus de supporter l'apposition, par les services municipaux, sur les façades ou clôtures de leurs propriétés, des numéros d'immeubles et, le cas échéant, des plaques indicatrices des noms de rues. Il doivent les tenir en bon état de propreté, notamment à l'occasion de travaux sur leur bâtiments, et signaler aux services municipaux toutes dégradations ou détériorations de ces marques indicatives.

Il en est de même des panneaux ou dispositifs de signalisation et des repères divers (plaques et bornes de repérage des ouvrages de services publics ou autres, points de nivellement...) utiles aux

services publics. Pour les consoles supportant des foyers lumineux d'éclairage public et leur câbles d'alimentation, les propriétaires riverains doivent avant toute intervention de ravalement, prévenir les services municipaux dans le cas où une dépose s'avèrerait nécessaire.

**Article II – 3.10. : Poursuite et répression des infractions.**

La répression des infractions constatées est poursuivie dans les conditions prévues par le code de la voirie routière, article L 116-3 à 113-7 et article R 116-2.

Les amendes liées aux infractions sont fixées par le code de la route et le code pénal.

**Article II – 3.11. : Responsabilités et droit des tiers.**

Les droits des tiers sont et demeurent expressément préservés : l'intervenant ne peut notamment se prévaloir de l'accord qui lui est délivré en application du présent règlement au cas où il causerait un préjudice à des tiers.

L'intervenant est civilement responsable de tous les accidents ou dommages se produisant lors de l'intervention, du fait de cette intervention. Il garantit la collectivité de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle de ce chef.

La responsabilité de l'intervenant reste engagée, en cas de malfaçons, selon les réglementations en vigueur en matière de marchés publics.

## TITRE III

# AUTORISATIONS DE VOIRIE.

### CHAPITRE 1

#### **Alignement, nivellement, saillies.**

##### **Article III – 1.1. : Alignement individuel.**

L'alignement individuel précise les limites de la ou des voies publiques au droit d'une propriété riveraine.

Il est délivré à toute personne qui en fait la demande, par arrêté du Maire en ce qui concerne les voies communales et par arrêté de l'autorité compétente pour les voies départementales et nationales, même à l'intérieur de l'agglomération.

La demande écrite, établie sur papier libre, doit indiquer les nom et adresse du propriétaire, ainsi que du pétitionnaire si celui-ci n'est pas le propriétaire, la situation exacte de la propriété, la désignation de la voie ou des voies qui la bordent, et le motif de la demande : travaux, aliénation, etc.

En cas de travaux projetés pour construction ou transformation, la description de ces travaux doit également figurer dans la demande.

L'arrêté est délivré sous réserve expresse des droits des tiers.

##### **Article III – 1.2. : Saillies.**

Les ouvrages et objets en saillie, débordant sur l'alignement ou surplombant la voie publique, sont soumis à autorisation municipale.

##### **Les saillies peuvent être :**

Fixes, c'est-à-dire faisant corps avec le bâtiment comme les colonnes, pilastres, auvents, corniches, appuis de croisées, balcons, etc...

Ou mobiles, c'est-à-dire séparables du bâtiment comme les enseignes, jalousies, persiennes, devantures de boutiques, bannes, stores, etc...

Un arrêté délivrant un permis de construire, vaut autorisation pour les saillies fixes ou mobiles figurant au projet de construction.

Quand un permis de construire n'est pas exigible pour la création de saillies, l'autorisation en est accordée par arrêté municipal, sur demande écrite du propriétaire de l'immeuble établie sur papier libre. Celle-ci doit indiquer la situation exacte de l'immeuble et de la description des saillies envisagées.

Les caractéristiques et les dimensions des saillies pouvant être autorisées sont les suivantes :

##### **Dimensions des saillies :**

Les saillies autorisées doivent être inférieures ou égales à 1/10<sup>ème</sup> de la distance séparant les deux alignements de la voie publique.

Elles ne doivent pas excéder, suivant la nature des ouvrages, les dimensions indiquées ci-dessous :

1°- Soubassements ..... 0,05 m

- 2° - Colonnnes, pilastres, ferrures de portes et fenêtrures, jalousies, persiennes, contrevents, appuis de croisées, barres de support, panneaux publicitaires fixés sur une façade à l'alignement ..... 0,10 m
- 3° - Tuyaux et cuvettes, revêtement isolant sur façades de bâtiments existants, devantures de boutiques (y compris les glaces, là où il existe un trottoir de largeur égale ou supérieure à 1,30 m, grilles, rideaux et autres clôtures, corniches où il n'existe pas de trottoir, enseignes lumineuses ou non lumineuses et tous attributs et ornements quelconques pour les hauteurs au-dessus du sol inférieures à celles prévues au paragraphe 6° b ci-après, grilles des fenêtres du rez-de-chaussée ..... 0,16 m
- 4°- Socles de devantures de boutiques ..... 0,20 m
- 5°- Petits balcons de croisées au-dessus du rez-de-chaussée 0,22 m
- 6°- **a** Grands balcons et saillies de toitures ..... 0,80 m  
**b** Lanternes, enseignes lumineuses ou non lumineuses

La saillie ne peut excéder le dixième de la distance séparant les 2 alignements de la voie publique

- dans la limite de 0,8 m si les dispositifs sont placés à 2,80 m au-dessus du sol et en retrait de 0,80 m des plans verticaux élevés à l'aplomb des trottoirs
- dans la limite de 2 m si les dispositifs sont placés à 3,50 m au-dessus du sol et en retrait de 0,50 m des plans verticaux élevés à l'aplomb des trottoirs
- dans la limite de 2 m si les dispositifs sont placés à 4,30 m du sol et en retrait de 0,20 m des plans verticaux élevés à l'aplomb des trottoirs.

Les dispositifs doivent être supprimés sans indemnité lorsque des raisons d'intérêt public conduisent le Département à exhausser le sol ou à réduire la largeur du trottoir ou à implanter des panneaux ou feux de signalisation.

- 7°- Auvents et marquises ..... 0,80 m

Ces ouvrages ne sont autorisés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir d'au moins 1,30 m de largeur.

Aucune partie de ces ouvrages ni de leurs supports ne doit être à moins de 3 m au-dessus du trottoir.

Les marquises peuvent être garnies de draperies flottantes dont la hauteur au-dessus du trottoir ne doit pas être inférieure à 2,50 m.

Lorsque le trottoir a plus de 1,30 m de largeur, la saillie des marquises peut être supérieure à 0,80 m. Le titre d'occupation fixe alors les dispositions et dimensions de ces ouvrages qui restent assujetties aux prescriptions ci-dessus relatives à la hauteur au-dessus du sol mais doivent, en outre, satisfaire à certaines conditions particulières.

Leurs couvertures doivent être translucides. Elles ne peuvent ni recevoir de garde-corps ni être utilisées comme balcons. Les eaux pluviales qu'elles reçoivent ne doivent s'écouler que par des tuyaux de descente appliqués contre le mur de façade et disposés de manière à ne pas déverser ces eaux sur le trottoir. Les parties les plus saillantes doivent être à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir, à 0,80 m au moins de la ligne d'arbres la plus voisine et en tout cas à 4 m au plus du nu du mur de façade. Leur hauteur, non compris les supports, ne doit pas excéder 1 m

- 8°- Bannes

Ces ouvrages ne peuvent être posés que devant les façades où il existe un trottoir.

Leurs parties les plus en saillie doivent être à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir ou, s'il existe une plantation d'arbres sur le trottoir, à 0,80 m au moins de l'axe de la ligne d'arbres la plus voisine, et en tout cas, à 4 m au plus du nu du mur de façade.

Aucune partie de ces ouvrages ni de leur support ne doit être à moins de 2,50 m au-dessus du trottoir.

Cette dernière prescription ne s'applique pas aux parties des supports ou aux organes de manœuvre dont la saillie sur le nu du mur de façade ne dépasse pas ..... 0,16 m

9° - Corniches d'entablement, corniches de devantures et tableaux sous corniches, y compris tous ornements pouvant y être appliqués, lorsqu'il existe un trottoir.

- a)** Ouvrages en plâtre : dans tous les cas, la saillie est limitée à 0,16 m  
**b)** Ouvrages en tous matériaux autres que le plâtre :  
- jusqu'à 3 m de hauteur au dessus du trottoir .....0,16 m  
- entre 3 m et 3,50 m de hauteur au-dessus du trottoir ..... 0,50 m  
- à plus de 3,50 m de hauteur au-dessus du trottoir..... 0,80 m

Le tout sous réserve que les parties les plus saillantes des ouvrages soient à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir.

10°- Panneaux muraux publicitaires .....0,10 m

Le mesurage est toujours effectué à partir du nu du mur de façade et au-dessus du soubassement et, à défaut, entre alignements.

Les dimensions qui concernent les corniches, les grands balcons et les toitures ne sont pas applicables lorsque, pour des raisons d'environnement, un document d'urbanisme a prévu des règles et servitudes particulières de construction avec lesquelles elles sont incompatibles.

#### Portes et fenêtres :

Aucune porte ne peut s'ouvrir en dehors de manière à faire saillie sur le domaine public. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments recevant du public, aux issues de secours qui ne sont pas utilisées en service normal.

Les fenêtres et volets du rez-de-chaussée qui s'ouvrent au dehors doivent se rabattre sur le mur de face et y être fixés.

Les châssis basculants ne peuvent être tolérés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir de 1,30 m au moins, l'arête inférieure du châssis ne devant jamais être à moins de 3 m de hauteur au-dessus du trottoir.

Toute modification de saillie existante est soumise à autorisation.

Sur voies départementales, les saillies autorisées doivent être conformes aux règlements en vigueur.

## **CHAPITRE 2**

### **Occupation du domaine public**

#### **Article III – 2.1. : Principe de l'autorisation préalable.**

Toute occupation, tout usage du domaine public communal autre que la circulation, quelle qu'en soit la raison, l'importance et la durée, sont interdits sans une autorisation délivrée par le Maire.

On distingue :

Les permis de dépôt (matériaux...) et de stationnement (échafaudages, bennes...) pour occupation avec ou sans emprise du sol, c'est-à-dire ne nécessitant pas de travaux, n'affectant pas le sol ou le sous-sol.

Les permissions de voirie pour occupation avec ou sans emprise du sol, du sous-sol, ou du sur sol, généralement à la suite de travaux (ex. : station service, création d'un bateau...).

#### **Article III – 2.2. : Présentation des demandes.**

Les demandes de permis de dépôt et de stationnement doivent être présentées au nom de la personne, physique ou morale, qui bénéficiera effectivement de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Elles doivent être établies sur des formulaires mis à disposition par les services municipaux et dont un modèle figure en annexe du présent arrêté (annexe n° 2).

Les demandes de permission de voirie sont à présenter, sur formulaire (annexe n° 3) au nom de la personne, physique ou morale, qui bénéficiera de l'autorisation d'occupation.

Elles doivent donner tous renseignements nécessaires sur la nature et le lieu exact d'implantation des installations projetées et être accompagnées de tous documents tels que plans, profils, devis descriptifs, photographies, etc ... utiles à l'instruction de la demande.

Elles doivent parvenir aux services municipaux au moins dix jours ouvrés avant la date envisagée pour l'occupation du domaine communal.

Tous les documents graphiques présentés, doivent être établis à des échelles permettant une bonne lecture et une parfaite compréhension. Pièces à fournir obligatoirement : un plan de situation et un plan d'exécution à l'échelle maximum du 1/200.

#### **Article III – 2.3. : Délivrance ou refus des autorisations.**

Dans un délai de huit jours pour les permis de dépôt ou de stationnement, et de dix jours pour les permissions de voirie, les autorisations sont :

- délivrées ou refusées par écrit,
- en cas d'absence de réponse, l'autorisation est refusée.

Sur demande expresse du pétitionnaire, le refus peut être signifié par arrêté municipal.

#### **Article III – 2.4. : Délimitation des occupations.**

Les autorisations définissent le lieu exact et les limites de l'occupation, ces dernières doivent toujours correspondre au minimum indispensable aux installations envisagées et doivent être parfaitement respectées.

**Article III – 2.5. : Durée de la validité des autorisations.**

Les permis de dépôt sont accordés pour la durée strictement nécessaire à l'exécution des travaux sur des immeubles bordant les voies publiques. Ils deviennent caducs dès l'achèvement de ces travaux et leurs titulaires sont alors tenus de faire cesser l'occupation. A défaut, après mise en demeure non suivie d'effet, l'enlèvement peut être effectué à la diligence des services municipaux et aux frais du contrevenant à partir d'un titre de recettes émis par la ville.

Les permis de stationnement et les permissions de voirie sont accordés pour une durée déterminée, hors cadre des conventions particulières avec la collectivité, précisée dans l'arrêté d'autorisation. Au terme de la durée prévue, leurs titulaires doivent en solliciter, par écrit, le renouvellement, faute de quoi, elles deviennent périmées de plein droit.

Toute autorisation d'occupation du domaine public dont il n'a pas été fait usage dans un délai d'un an est périmée de plein droit.

**Article III – 2.6. : Constat d'état des lieux préalable à l'occupation.**

Préalablement à l'occupation, le pétitionnaire peut demander l'établissement d'un constat contradictoire des lieux.

En l'absence de ce document, les lieux sont réputés comme en bon état d'entretien et aucune contestation ne sera admise par la suite.

Le procès-verbal peut-être remplacé par une photographie des lieux, datée et acceptée par les deux parties.

**Article III – 2.7. : Obligations à respecter.**

Les autorisations stipulent les conditions dans lesquelles peut se faire l'occupation du domaine public. Celles-ci doivent être scrupuleusement respectées.

**En particulier :**

L'occupant doit prendre toutes dispositions pour que soit maintenus en permanence l'écoulement des eaux, le libre accès aux immeubles riverains, ainsi qu'aux bouches et poteaux incendie, aux vannes de gaz et d'eau et à tous les ouvrages visitables dépendant des services publics (Electricité et Gaz de France, service des Eaux et de l'Assainissement, Eclairage public, Communications, etc...).

Il doit faire en sorte également que les obligations qui lui sont faites en matière de circulation des piétons et des véhicules soient parfaitement respectées à tout moment.

Les échafaudages et dépôts de matériels et matériaux doivent être signalés et protégés de jour comme de nuit et éclairés autant que besoin.

L'utilisation d'appareils de levage mécanique (grues, monte-charge, etc...) est réglementée et doit répondre aux règles de sécurité visées dans l'annexe 4.

**Par ailleurs :**

L'occupant doit tenir constamment en bon état de propreté et de sécurité les installations qu'il a pu être autorisé à établir sur le domaine public.

Il demeure toujours entièrement responsable de ces installations, tant pour les dommages qu'elles pourraient subir que les dommages ou accidents qu'elles pourraient créer.

Il est tenu de supporter sans indemnité la gêne et les frais pouvant résulter des travaux effectués dans l'intérêt général ou pour des raisons de sécurité. Le cas échéant, il doit procéder à ses frais à toutes les modifications de ses installations jugées nécessaires par la ville de Montigny-lès-Cormeilles.

### **Article III – 2.8. : Protection du domaine public.**

Toutes précautions doivent être prises par l'occupant pour éviter des dégradations ou des souillures sur les voies publiques et pour maintenir celles-ci en bon état de propreté pendant toute la durée de l'occupation.

Le dépôt de matériaux salissants à même le revêtement des chaussées et trottoirs, places, allées, est interdit, de même que la préparation du béton et du mortier qui doit toujours se faire dans des bacs à gâcher.

Le montage et l'utilisation des machines, appareils et engins doivent se faire sans causer de dégâts au sol. La circulation des engins à chenilles, non munis de patins protecteurs, est interdite.

Les véhicules transportant des déblais doivent être correctement chargés afin de ne rien laisser tomber sur la voie publique. Les roues ne doivent pas entraîner sur leur parcours des boues ou terre souillant la chaussée et la rendant dangereuse. Le cas échéant, l'occupant doit en assurer à ses frais le nettoyage immédiat.

Si des dégâts sont causés à la voirie communale ou à ses annexes (plantations, mobilier urbain, etc...) les frais de remise en état sont imputables à leurs auteurs et leur sont facturés.

### **Article III – 2.9. : Limites de validité des autorisations.**

Toutes les autorisations de voirie visées au présent arrêté sont accordées à une personne physique ou morale. Elles ne peuvent, en aucune façon, être transmises ou cédées à quiconque.

Elles ne peuvent constituer un droit acquis et demeurent révocables à tout moment, sans que leurs titulaires puissent prétendre à une quelconque indemnité.

Elles sont toujours délivrées sous réserve expresse des droits des tiers.

Elles ne peuvent, en aucune façon, dispenser leurs titulaires de l'application des règlements en vigueur, notamment en matière d'urbanisme, de permis de construire et de sécurité.

### **Article III – 2.10. : Contrôle.**

Au moment de l'occupation et pendant toute sa durée, l'occupant est tenu d'assurer aux agents des services municipaux le libre accès à ses installations, aux fins de contrôle du respect des conditions d'occupation.

### **Article III – 2.11. : Révocation des autorisations.**

En cas d'inobservation de l'une ou de plusieurs des conditions imposées par l'autorisation, celle-ci peut être révoquée après mise en demeure non suivie d'effet.

La révocation est prononcée sous forme d'arrêté municipal qui est signifié par tout moyen légal à l'occupant. Celui-ci est alors tenu de faire cesser sans délai l'occupation et de remettre les lieux dans leur état primitif, sans qu'il puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

### **Article III – 2.12. : Retrait des autorisations.**

Toute autorisation d'occupation du domaine public peut être retirée sans indemnité, à tout moment et pour toutes raisons de sécurité, de commodité, de circulation, de conservation du domaine public, ou d'intérêt général.

Le retrait est prononcé sous forme d'arrêté municipal qui est signifié par tout moyen légal à l'occupant. Celui-ci dispose d'un délai précisé dans l'arrêté pour faire cesser l'occupation et remettre les lieux dans leur état primitif.

**Article III – 2.13. : Remise en état des lieux.**

A la fin de toute occupation du domaine public, soit au terme prévu, soit après retrait ou révocation de l'autorisation, les lieux occupés doivent être remis dans leur état primitif par les soins de l'occupant et à ses frais.

Si les dégâts sont constatés, par rapport à l'état des lieux préalables à l'occupation, l'occupant en est averti et doit les faire réparer, à ses frais, en accord avec les services municipaux et sous leur contrôle.

En cas de carence, après mise en demeure non suivi d'effet, ou immédiatement s'il y a danger, la remise en état des lieux et les réparations éventuelles sont effectuées à la diligence des services municipaux et aux frais de l'occupant.

**Article III – 2.14 : Occupation sans autorisation.**

En cas d'occupation sans autorisation, l'infraction est constatée par un agent communal et signifié au contrevenant.

Celui-ci doit alors faire immédiatement une demande d'autorisation dans les formes prévues à l'article III 2.2. du présent arrêté.

Si l'autorisation lui est refusée, il est tenu de faire cesser immédiatement l'occupation et de remettre les lieux dans leur état primitif. A défaut, après mise en demeure non suivi d'effet, ou immédiatement s'il y a danger, le nécessaire est fait à la diligence des services municipaux et aux frais du contrevenant.

**Article III – 2.15. : Occupation de très courte durée.**

Les occupations de très courte durée pour les besoins stricts des riverains (ex. : déménagements, livraisons...) ne sont pas soumises à autorisation sauf dans le cas où la circulation publique risque d'être perturbée ou nécessitant une intervention des services municipaux en vue d'assurer la sécurité publique.

**Article III – 2.16. : Foires, marchés, fêtes foraines.**

Les occupations du domaine public pour des activités commerciales de plein air telles que marchés, foires, déballages occasionnel, qui ont lieu sur l'aire du marché, sont soumises aux obligations particulières du règlement des halles et marché de la ville de Montigny-lès-Cormeilles établi par arrêté municipal, sans préjudice de l'application des dispositions du présent arrêté.

**Article III – 2.17. : Manifestations diverses.**

Les dispositions des article III 2.2, III 2.5, et III 2.16 ci-dessus ne s'appliquent pas aux manifestations diverses se déroulant sur le domaine public telles que expositions, animations, animations commerciales, compétitions ou démonstrations sportives, fêtes, bal publics, installations de cirque et fêtes foraines, etc... pour lesquelles des autorisations d'occupation du Domaine Public sont délivrées par le Maire.

**Article III – 2.18 : Bateaux.**

Il ne sera délivré par propriété qu'une permission de voirie pour création d'un seul bateau.

Exception sera faite pour un second bateau lorsque la longueur de façade de la propriété sera supérieure ou égale à 15 ml.

Toute propriété ayant déjà un bateau ne pourra avoir d'autorisation pour un deuxième.

## TITRE IV

# TRAVAUX SUR LES VOIES PUBLIQUES.

### **CHAPITRE 1**

#### **Programmation et coordination des travaux sur les voies publiques.**

##### **Article IV – 1.1. : Champ d'application de la procédure.**

La procédure de programmation et de coordination s'applique aux travaux à entreprendre sur toutes les voies ouvertes à la circulation publique situées dans l'agglomération, et sur leurs dépendances.

Elle concerne toutes les interventions intéressant ces voies, notamment pour :

La modification, la modernisation, la réfection et les grosses réparations des voies existantes, la création des voies nouvelles, l'établissement, l'extension, la modification, la modernisation, le gros entretien des réseaux, enterrés ou aériens, de transport et de distribution d'énergie et de tous fluides, ainsi que de tous systèmes de communications, y sont soumis les propriétaires, les affectataires et les utilisateurs de ces voies, les permissionnaires de voirie, les concessionnaires et les occupants de droit.

Les travaux sont regroupés en trois catégories :

1 – Sont classés dans la catégorie **PROGRAMMABLE** ou prévisible, tous les travaux prévisibles au moment de l'établissement du calendrier.

2 – Sont classés dans la catégorie **NON PROGRAMMABLE** ou non prévisible, les travaux inconnus au moment de l'établissement du calendrier, notamment les travaux de raccordement et de branchement d'immeubles.

3 – Sont classés dans la catégorie **URGENTE**, les interventions suite à des incidents mettant en péril la sécurité des biens ou de personnes.

##### **Article IV – 1.2. : Calendrier des travaux programmables.**

Chaque année, il est établi un calendrier des travaux prévus sur les voies publiques de l'agglomération.

Publication du calendrier des travaux :

Le calendrier des travaux est publié par le Maire.

Il comprend l'ensemble des travaux à exécuter sur les voies communales et leurs dépendances, les dates de début des chantiers et leur durée. Il est notifié aux personnes ayant présenté des programmes.

Seuls les chantiers figurant sur le calendrier de travaux peuvent débuter, ils ne peuvent se dérouler que pendant la période autorisée.

##### **Article IV 1.3. : Communication des projets.**

Avant le 1<sup>er</sup> décembre de chaque année, les différents intervenants doivent faire connaître leurs programmes respectifs, d'une part pour l'année à venir et d'autre part pour les années suivantes, en indiquant pour chaque projet :

- l'objet des travaux,
- leur description,
- leur situation précise,
- la période d'exécution souhaitée,
- tous renseignements complémentaires utiles.

Trois semaines au moins avant cette date, le Maire publiera la liste des travaux envisagés par la ville sur la voie communale. Ce programme est diffusé à tous les organismes concernés qui doivent en tenir compte pour l'établissement de leurs propres interventions.

#### **Article IV – 1.4. : Mise en conférence.**

Dans un délai d'un mois après la remise des programmes, est organisée en mairie une conférence à laquelle assistent tous les intervenants ainsi que les services municipaux concernés.

Au cours de cette réunion annuelle les différents projets seront exposés, afin de coordonner au mieux les interventions, les dates des réunions trimestrielles si nécessaires y seront aussi fixées.

#### **Article IV – 1.5. : Notification.**

Dans un délai de deux mois suivant la date de la conférence, le calendrier définitif des travaux, arrêté par la mairie, est notifié aux intervenants ayant présenté des programmes.

Les travaux qui y seront mentionnés peuvent alors être exécutés aux dates retenues.

#### **Article IV – 1.6. : Travaux non inscrits au calendrier « Travaux non programmables ».**

Si des travaux non prévus lors de l'établissement du calendrier s'avèrent indispensables, ils peuvent être entrepris qu'après autorisation du Maire, délivrée dans les 15 jours de la demande, et fixant la date d'exécution.

Les demandes doivent fournir tous les renseignements prévus à l'article IV 2.6. suivant.

#### **Article IV – 1.7. : Report de la date d'exécution.**

Si pour des raisons impérieuses, des travaux ne peuvent être entrepris à la période inscrite au calendrier annuel, l'intervenant doit solliciter un report par une demande écrite au Maire au moins 15 jours avant la date prévue pour l'ouverture du ou des chantiers.

Une nouvelle période sera alors fixée en tenant compte des exigences de l'ensemble des travaux coordonnés.

#### **Article IV – 1.8. : Suivi de la coordination et des travaux.**

En dehors de la mise en conférence annuelle, et aussi souvent que de besoin, des réunions de coordination peuvent être organisées à la diligence des services municipaux afin d'assurer une application aussi précise que possible du calendrier annuel.

Par ailleurs, toutes informations utiles sont échangées par courrier, à tout moment, par les services municipaux et les divers intervenants, toujours dans le but d'une coordination aussi précise et efficace que possible.

Adhérente à l'association SYNCOM, la ville suit les interventions que les concessionnaires adhérents répertorient sur le site.

#### **Article IV – 1.9. : Limite de validité des habilitations.**

Les habilitations à effectuer des travaux découlant de l'inscription des projets au calendrier annuel (article IV 1.5. ci-dessus) et des autorisations délivrées après établissement de celui-ci (article IV 1.6. ci-dessus) ne valent que pour les travaux qu'elles visent directement, sous réserve expresse des droits des tiers et du respect par leurs titulaires des lois et des règlements en vigueur.

#### **Article IV – 1.10 – Obligations permanentes.**

L'inscription au calendrier annuel ne dispense pas les intervenants des obligations qui leurs sont faites dans le présent arrêté, en particulier, la déclaration d'ouverture de chantier et la demande d'autorisation d'occupation du domaine public.

#### **Article IV – 1.11. : Ouverture de chantier.**

Toute ouverture de chantier sur les voies publiques et sur leurs dépendances, que les travaux aient été autorisés sur demande individuelle ou qu'ils soient entrepris conformément à la procédure de coordination, doit faire l'objet d'une déclaration établie par l'intervenant ou par l'exécutant sur un formulaire mis à sa disposition par les services municipaux (annexe n° 5) et précisant entre autres choses la durée prévue pour les travaux, y compris la remise en état des lieux.

Cet avis d'ouverture de chantier doit parvenir aux services municipaux au moins dix jours ouvrables avant tout début d'intervention (ceci afin d'établir un arrêté si cela est nécessaire).

#### **Article IV – 1.12. – Interruption des travaux.**

Toute interruption de travaux, n'ayant pas fait l'objet d'une information préliminaire, supérieure à deux jours ouvrables doit faire l'objet d'une déclaration établie par l'intervenant ou par l'exécutant par un fax envoyé aux services municipaux.

Cette déclaration, indiquant la date de l'arrêt et sa durée prévue, doit parvenir aux services techniques municipaux au plus tard le premier jour de l'interruption des travaux.

#### **Article IV – 1.13. : Reprise des travaux.**

La reprise des travaux, après une interruption de plus de 2 semaines, doit faire l'objet d'une déclaration établie par l'intervenant ou par l'exécutant par fax envoyé aux services techniques municipaux.

Cette déclaration de reprise doit parvenir aux services municipaux au moins 48 heures avant le redémarrage du chantier.

#### **Article IV – 1.14. : Prolongation du délai d'exécution.**

En cas de retard dans l'avancement des travaux empêchant de respecter le délai prévu pour leur exécution, une demande de prolongation de ce délai doit être faite par l'intervenant.

Cette demande, établie par un fax envoyé aux services techniques municipaux, doit parvenir à ces derniers au moins 10 jours avant la date prévue initialement pour la fin des travaux, y compris la remise en état des lieux.

#### **Article IV – 1.15. : Travaux urgents.**

Dans les cas d'interventions urgentes pour rupture de conduite, affaissement, éboulement, fuite d'eau ou de gaz, accident ou défaut sur le réseau électrique ou de télécommunication, et pour toute raison de sécurité ou de sauvegarde des installations, l'obligation de déclaration d'ouverture de chantier ne s'applique pas.

Toutefois, l'intervenant est tenu d'en avertir dès que possible par fax ou par l'association SYNCOM les services techniques municipaux et dans un délai maximum de 24 heures.

La dispense de déclaration préalable aux travaux d'urgence ne permet aucune dérogation aux autres obligations prévues par le présent arrêté, notamment en matière de sécurité.

Une justification du caractère d'urgence de l'intervention peut toujours être exigée de l'intervenant.

Dans les cas d'ouverture, la réfection finale doit être effectuée dans les 10 jours qui suivent la réfection provisoire. Si la réfection n'a pas été effectuée dans le délai imposé, elle sera effectuée par les services techniques municipaux et facturée à l'intervenant.

**Article IV – 1.16. : Travaux d’entretien courant.**

Les opérations de vérification et d’entretien courant des voies publiques et des réseaux publics (ouverture de regards et de chambres souterraines, déroulement de câbles de faible section dans les fourreaux existants, remplacement de lampes d’éclairage public, petites réparations sur les lignes électriques aériennes, manœuvres de vannes, rebouchage superficiel de nids de poule et de petites fouilles, mise à niveau de tampons et de bouches à clé, etc...) ne sont pas soumises à la règle de la déclaration d’ouverture de chantier, à condition que la circulation soit toujours maintenue sans perturbation importante et que la sécurité soit assurée.

Elles se font toujours sous la pleine responsabilité de leurs exécutants.

**Article IV – 1.17. : Travaux non coordonnés.**

Tout travail entrepris sur les voies publiques dans l’agglomération sans respect de la procédure de coordination, notamment des articles IV 1.2. à IV 1.8. ci-dessus, et n’entrant pas dans les cas de dérogation pour urgence ou entretien courant prévus aux articles IV 1.15. et IV 1.16. ci-dessus, peut être suspendu par arrêté municipal notifié à l’intervenant, et à l’exécutant s’il y a lieu.

Toutes mesures propres à assurer la sécurité et le cas échéant, la remise en état de la voirie, doivent être prises immédiatement par l’intervenant. A défaut, la ville de Montigny-lès-Cormeilles fait faire le nécessaire aux frais du contrevenant.

## **CHAPITRE 2**

### **Police des interventions.**

#### **Article IV – 2.1. : Définitions.**

Dans le présent titre, il faut entendre :

**Par intervenant** : la personne physique ou morale, privée ou publique, habilitée à entreprendre ou faire entreprendre pour son compte des travaux sur les voies publiques, et à qui revient la charge du fonctionnement et de l'entretien des ouvrages construits.

**Par exécutant** : la personne physique ou morale chargée par l'intervenant de l'exécution des travaux que celui-ci est habilité à faire entreprendre.

#### **Article IV – 2.2. : Habilitations à entreprendre des travaux sur les voies communales.**

Nul ne peut entreprendre ou faire entreprendre des travaux, publics ou particuliers, sur les voies communales et leurs dépendances s'il n'est expressément habilité à le faire.

Cette habilitation découle :

Soit d'une autorisation délivrée par le Maire dans les conditions visées aux articles IV 2.7. à IV 2.12. ci-après.

Soit de la soumission de ces travaux à la procédure de coordination prévue à la section suivante du présent chapitre, article IV 1.1. à IV 1.14.

#### **Article IV – 2.3. : Respect des prescriptions.**

Toute habilitation à entreprendre des travaux sur la voirie communale soumet expressément son titulaire aux prescriptions du présent arrêté.

#### **Article IV – 2.4. : Accord technique préalable.**

Toute intervention sur le domaine public de la collectivité est subordonnée à la délivrance d'un accord technique préalable de la part du service gestionnaire de la voirie. Nul ne peut exécuter de travaux sur le domaine public communal, s'il n'a pas reçu au préalable un accord technique fixant les conditions d'exécution.

Cet accord technique est également à séparer de l'autorisation effective de démarrer les travaux, qui est délivré par l'autorité chargée du pouvoir de la police de la circulation, et dans le cadre de la coordination des travaux.

#### **Article IV – 2.5. : Portée de l'accord technique préalable.**

L'accord technique préalable est limitatif, en ce sens que tous les travaux qui n'y sont pas nettement spécifiés ne sont pas autorisés.

Toute modification du projet doit faire l'objet de prescriptions techniques supplémentaires.

Cet accord est indépendant du titre d'occupation du domaine concerné qui est, le cas échéant, délivré dans le cas d'une procédure.

Tout accord est donné sous la réserve expresse du droit des tiers.

#### **Article IV – 2.6. : L'instruction de la demande d'accord technique préalable.**

La demande d'accord technique est faite par l'intervenant, en fonction de la catégorie des travaux.

Considérant la date prévisionnelle de démarrage des travaux, la demande doit parvenir au service concerné :

- un mois avant cette date pour les **travaux programmables**. La réponse sera faite sous un délai de quinze jours.
- quinze jours avant cette date pour les **travaux non programmables**. La réponse sera faite sous un délai de dix jours.

A noter que pour les **travaux urgents** l'intervenant devra informer dès que possible le service concerné par téléphone ou télécopie et adresser au moins sous quarante-huit heures une déclaration par courrier.

La demande doit être faite selon les modèles joints en annexe à ce règlement.

Pour les travaux programmables ou non programmables, cette demande doit être accompagnée d'un dossier technique comprenant :

- le motif des travaux,
- leur nature,
- leur localisation précise à l'aide de plan à une échelle suffisante (1/200 ou 1/500), permettant une localisation précise de l'équipement et indiquant :
  - le tracé des chaussées et trottoirs, le nu des propriétés riveraines et l'implantation du mobilier urbain,
  - le tracé des canalisations et réseaux existants dans le sol, dans la mesure où les fonds de plans existent et peuvent être acquis par le demandeur,
  - le tracé en couleur des travaux à exécuter,
  - les propositions d'emprise de l'emprise totale du chantier.
- ces plans doivent être conformes, le cas échéant, au système cartographique de la collectivité (système d'information géographiques, banques de données...),
- la date de démarrage prévisionnelle,
- la durée nécessaire,
- l'entreprise chargée des réfections,
- la nature et la provenance des matériaux qui seront utilisés.

Pour les travaux urgents, la déclaration d'intention doit comprendre :

- le motif des travaux,
- leur nature,
- leur localisation précise à l'aide de plan à une échelle suffisante (1/200<sup>ème</sup>). Ces plans doivent être conformes le cas échéant, au système cartographique (système d'information géographique, banque de données...),
- l'entreprise chargée des remblaiements,
- l'entreprise chargée des réfections,
- la nature et la provenance des matériaux utilisés.

#### **Article IV – 2.7. : Autorisations de travaux.**

En dehors de la procédure de coordination, les autorisations de travaux sur les voies communales sont délivrées aux intervenants sous forme d'arrêtés municipaux, après demande écrite.

Pour les « travaux sur voirie neuve ou renforcée » depuis moins de trois ans, l'accord technique préalable n'est donné qu'à partir de demandes motivées, et l'accord sera assorti de prescriptions particulières.

#### **Article IV – 2.8. : Formulation des demandes.**

La demande, établie sur papier libre par l'intervenant, doit indiquer :

- l'objet des travaux projetés,
- leur description,
- leur situation précise,
- la date de commencement souhaitée et la durée d'exécution prévue,
- le nom et l'adresse du ou des exécutants.

Elle est complétée par tous documents utiles à son instruction et notamment :

Les plans de situation, de masse et de détail faisant apparaître les voies empruntées avec l'emplacement des trottoirs, îlots, ouvrages divers et mobilier urbain, le tracé des diverses canalisations existantes, celui des ouvrages projetés et l'emprise totale du chantier et de ses annexes.

Les profils en long, et en travers, s'il y a lieu.

Tous descriptifs d'appareils ou de matériels à installer, sous forme de textes, dessins, schémas, photographies, etc...

Pour les chantiers de longue durée ou de grande envergure, l'échéancier des travaux précisant les dates et durées des phases successives d'exécution.

Eventuellement la liste des matériels spéciaux, encombrants, bruyants ou présentant des inconvénients particuliers, susceptibles d'être utilisés sur le chantier, ainsi que la désignation des produits ou matériaux dont la mise en œuvre risque de créer des nuisances momentanées.

Tous les documents graphiques présentés doivent être établis à des échelles permettant une bonne lecture et une parfaite compréhension (ex. : plan de situation au 1/5000, plan de masse au 1/1000, plans d'exécution au 1/200, etc...).

Les demandes incomplètes seront jugées irrecevables.

#### **Article IV – 2.9. : Délai de présentation des demandes (voir annexe 13).**

Les demandes doivent parvenir aux services municipaux :

- pour les travaux programmables : 1 mois avant le début des travaux.
- pour les travaux non programmables : 15 jours avant le début des travaux.

#### **Article IV – 2.10. : Délivrance des autorisations de travaux.**

Dans les délais énoncés ci-dessus, à compter de la date de réception de la demande, l'autorisation d'effectuer les travaux est :

- Soit délivrée sous forme d'un arrêté municipal dont une ampliation est remise au demandeur et qui accorde corollairement l'autorisation d'occupation du domaine public,
- Soit refusée par écrit.

Sur demande expresse du pétitionnaire, le refus peut être signifié par arrêté municipal.

L'absence de réponse vaut autorisation tacite.

#### **Article IV – 2.11. : Durée de validité des autorisations de travaux.**

L'arrêté d'autorisation indique, s'il y a lieu, la date et la durée pour lesquelles cette dernière est accordée.

Toute autorisation de travaux dont il n'a pas été fait usage dans les délais prescrits est périmée de plein droit.

#### **Article IV – 2.12. : Limites de validité des autorisations.**

Chaque autorisation n'est valable que pour les travaux qui y sont mentionnés. Toute extension dans l'espace ou dans le temps demeure proscrite.

Les autorisations sont délivrées sous réserve expresse des droits des tiers. Elles ne peuvent, en aucun cas, dispenser leurs titulaires de l'application des règlements en vigueur ni les soustraire à leurs responsabilités légales.

#### **Article IV – 2.13. : Retrait des autorisations.**

Les autorisations peuvent être retirées en cas :

- de violation des dispositions du présent arrêté,
- d'observation des limites fixées en ce qui concerne l'emprise géographique des travaux,
- de modification des caractéristiques des installations autorisées,
- de non respect des délais d'exécution.

#### **Article IV – 2.14. : Intervention d'office.**

L'intervention d'office est le cas où la collectivité va réaliser les travaux en lieu et place de l'intervenant, et à ses frais.

Il existe trois types d'intervention d'office :

##### 1 – En cas de travaux mal exécutés.

Dans le cas où les travaux ne seraient pas exécutés selon l'accord délivré, ou avec des malfaçons évidentes, le service concerné mettra en demeure l'intervenant de procéder à la reprise des travaux mal exécutés.

Cette mise en demeure sera faite au moyen d'un courrier en recommandé avec accusé de réception, qui fera mention notamment d'un délai raisonnable d'intervention (généralement, quinze jours après réception du courrier).

Au cas où le courrier resterait sans effet au terme du délai, les travaux nécessaires de reprises pourront être réalisés d'office par la volonté de la collectivité, sans autre rappel.

##### 2 – En cas de prescriptions spécifiques.

Pour certains travaux de revêtements particuliers, la collectivité pourra imposer à l'intervenant que les réfections soient effectuées par ces propres services, ou par une entreprise désignée par elle.

##### 3 – En cas d'urgence.

Dans le cas où les travaux exécutés nécessitent de la part de la collectivité une intervention présentant un caractère d'urgence avérée pour le maintien de la sécurité routière, celle-ci pourra intervenir sans mise en demeure préalable.

#### **Article IV – 2.15. : Travaux sans habilitation.**

En cas d'exécution sans habilitation de travaux sur la voie communale constatée par un agent, il sera signifié dans les 24 heures à l'intervenant une mise en demeure d'interrompre les travaux et de remettre les lieux dans leur état primitif.

## **CHAPITRE 3**

### **Conduite des chantiers.**

#### **Article IV – 3.0. : Prescriptions générales.**

L'intervenant est responsable de son intervention conformément au présent règlement. Il doit transmettre une copie de l'accord technique à son exécutant, ainsi qu'une copie du présent règlement de voirie.

#### **Article IV – 3.1. : Prescriptions avant travaux.**

Avant le démarrage des travaux, l'intervenant peut, à son initiative, organiser une réunion de chantier afin de mettre au point les modalités d'intervention, et d'établir un état des lieux préalable.

A sa demande, un représentant des services techniques qui a délivré l'accord technique assistera à cette réunion.

#### **Article IV – 3.2. : Constat préalable d'état des lieux par demande de l'intervenant.**

Préalablement à tous travaux sur le domaine public communal, l'intervenant peut demander l'établissement d'un constat contradictoire des lieux.

En l'absence de constat contradictoire, les lieux sont réputés en bon état d'entretien et aucune contestation ne sera admise par la suite, les réfections exigées seront donc réalisées en conséquence.

#### **Article IV – 3.3. : Responsabilités et protection des chantiers.**

La responsabilité de l'intervenant et celle de l'exécutant sont toujours engagées lors de l'exécution des travaux, notamment en matière de sécurité publique et du travail, et dans le cas d'atteinte à l'intégrité du patrimoine communal, de dommages causés aux propriétés publiques ou privées, et d'accidents pouvant survenir du fait des travaux.

L'intervenant doit se conformer à la réglementation en vigueur en vue d'assurer la sécurité du chantier. En particulier :

1 – Il doit mettre en place, préalablement à l'ouverture des chantiers, une signalisation d'approche et une signalisation de position réglementaire, suffisantes et efficaces et si besoin une signalisation de prescription et de jalonnement.

En aucun cas, la signalisation provisoire de chantier ne doit masquer les plaques de nom de rue ou les panneaux en place. Un passage libre de hauteur minimum de 2,20 m doit être respecté.

Lorsqu'un panneau de signalisation se trouve dans l'emprise de chantier, il doit être maintenu visible pendant toute la durée du chantier. Il est réimplanté suivant les règles de l'art dans le cadre de la réfection à l'endroit précis où il a été enlevé.

L'intervenant doit assurer, de jour comme de nuit, la surveillance de la signalisation dont il a la responsabilité.

2 – Les chantiers doivent être clôturés par un dispositif matériel rigide s'opposant efficacement aux chutes de personnes.

#### **Article IV – 3.4. : Informations chantiers.**

L'intervenant devra mettre en place un panneau d'information à proximité du chantier. Celui-ci devra comporter :

- la date de démarrage des travaux ainsi que leur durée probable,
- le nom et le n° de téléphone de la société responsable du chantier,

- le nom de l'entreprise qui effectue les travaux pour l'intervenant, s'il y a lieu,
- la destination des travaux.

Un courrier complémentaire d'informations devra être distribué aux riverains du périmètre concerné par les travaux, pour tous les chantiers d'une durée supérieure à 8 jours calendaires. Une copie en sera remise aux services techniques de la ville avant distribution.

#### **Article IV – 3.5. : Prescriptions techniques générales.**

Les travaux seront réalisés conformément aux normes et règles en vigueur.

Les accords techniques seront délivrés sur la base des annexes au présent règlement de voirie qui définissent les prescriptions types, en fonction des matériaux de revêtement, des trafics et de la localisation des travaux.

Toutefois, l'accord technique pourra comprendre des prescriptions spécifiques en fonction de la nature des travaux à réaliser, des parties de voirie concernées.

Pour les parties de voirie reconstruites depuis moins de trois ans, aucune intervention n'est autorisée sauf dérogation particulière accordée au cas par cas et assortie de prescriptions spécifiques. Ces dernières peuvent comprendre une reprise des revêtements beaucoup plus importante en surface que la zone concernée.

Les travaux sont contrôlés par le service concerné, à son initiative. Toute observation concernant la qualité des travaux et leur organisation sera transmise par écrit à l'intervenant, à charge pour ce dernier de prendre les mesures nécessaires à la prise en compte de ces observations.

Le service concerné peut participer à la réception des travaux organisée par l'intervenant et ses exécutants, et y formuler des réserves éventuelles sur la qualité des travaux, à charge pour l'intervenant de prendre les mesures nécessaires à la levée de ces réserves.

A la suite de cette réception, l'intervenant demeure responsable, dans le cadre des délais réglementaires en vigueur en matière de garantie, de ces travaux et des désordres occasionnés à la voirie ou ses équipements.

Les plans de recollement des travaux devront être transmis au service concerné dans un délai de trois mois à compter de la réception des travaux. Ces plans devront être conformes au format de la cartographie de la collectivité. En cas de non-production de ces plans, la collectivité pourra les faire exécuter dans le cadre d'une intervention d'office.

#### **Article IV - 3.6. : Encombrement du sous-sol.**

L'intervenant doit s'inquiéter auprès de tous les services intéressés de l'existence des canalisations et ouvrages de toute sorte pouvant occuper le sous-sol avant son intervention, et de leur emplacement exact.

Il fait son affaire personnelle de ces recherches et demeure seul responsable des dégâts et accidents pouvant résulter de sa négligence.

#### **Article IV – 3.7. : Ecoulement des eaux.**

Sur toute l'emprise des chantiers, l'écoulement des eaux doit être maintenu en permanence. Toutes dispositions nécessaires doivent être prises à cet effet par l'exécutant.

#### **Article IV – 3.8. : Accès aux immeubles.**

La desserte des immeubles riverains doit être assurée dans les meilleures conditions possibles, compte tenu des nécessités des chantiers. Les occupants des immeubles doivent être invités en temps utile à sortir leurs véhicules en prévision d'un accès momentanément interrompu à leur lieux de garage. Tous les soirs cet accès doit être rétabli, au besoin au moyen de passerelles ou de tout autre dispositif sans danger.

Les habitants doivent pouvoir sortir et rentrer à pieds, à tout moment et en toute sécurité avec voitures d'enfants. Sauf dérogation justifiée par les caractéristiques du site, le passage d'un fauteuil roulant d'une personne handicapée doit être possible.

#### **Article IV – 3.9. : Nuisances.**

Toutes mesures doivent être prises en permanence sur les chantiers afin de réduire le plus possible les nuisances dues aux travaux en cours conformément à l'arrêté.

Les engins en service doivent répondre aux normes de niveau sonore en vigueur et ne pas émettre de fumées importantes, sous peine d'être interdits.

Les chantiers ne pourront pas commencer avant 7 H 00 et devront s'arrêter pour 20 H 00. Le samedi, la plage horaire se situe entre 08 H 00 et 19 H 00. Les dimanches et jours fériés, interruption complète sauf en cas d'intervention urgente nécessaire à la sécurité des personnes et des biens.

Sur les axes sensibles, l'arrêté dérogera si besoin à ses horaires.

L'émission de poussière et de boue doit être limitée dans la mesure du possible. Les chantiers ainsi que leurs abords, doivent être tenus propre et en ordre.

#### **Article IV – 3.10. : Protection des voies communales.**

Tous les points d'appui au sol des machines et engins utilisés à porte fixe ou mobile sur les voies communales autres que les roues munies de pneumatiques et tels que pieds, béquilles, bras stabilisateurs, chenilles, roues rigides, etc, doivent être munis de patins de protection aptes à éviter la détérioration des revêtements des chaussées et des trottoirs.

Les véhicules transportant des déblais doivent être correctement chargés afin de ne rien laisser tomber sur les voies communales. Leurs roues ne doivent pas entraîner sur leur parcours de boue et de terre souillant les chaussées et les rendant dangereuses. Un poste de lavage à la sortie des chantiers peut être imposé par les services municipaux. Les transporteurs sont tenus de faire nettoyer sans délai les chaussées ayant pu être souillées.

#### **Article IV – 3.11. : Protection des espaces verts.**

Toutes les précautions utiles doivent être prises pour éviter les atteintes aux arbres et aux plantations diverses. A la demande des services municipaux, l'intervenant peut être tenu de confectionner à ses frais des enceintes de protection.

Il est interdit de laisser se répandre sur des plantations ou à une distance insuffisante, tout produit liquide ou pulvérulent nocif pour les végétaux.

Il est également interdit de planter des clous ou broches dans les arbres, d'utiliser ceux-ci comme point d'attache pour des câbles ou haubans, de couper les branches ou les racines, et à plus forte raison, de supprimer tout arbre ou arbuste sans autorisation expresse des services municipaux.

Les dépôts de matériels et de matériaux sur les pelouses, les allées et les terre pleins des espaces verts sont défendus.

Lors de travaux avec engins, la protection des basses branches devra être assurée et le matériel adapté à cette contrainte.

Les réseaux d'arrosage existants sur les terre pleins, places, espaces plantés d'arbres ne pourront être déplacés ou modifiés sans autorisation spéciale.

Les dégâts imputables à l'intervenant sont à sa charge et les frais de remise en état lui sont facturés par application d'une facture en régie ou d'une facture d'entreprise mandatée par la commune.

#### **Article IV – 3.12. : Protection du mobilier urbain.**

Le mobilier urbain doit être mis à l'abri des dommages éventuels. Pour cela il appartient à l'intervenant de la faire protéger par des entourages ou, en accord avec les services municipaux, d'en faire

démonter les éléments, de les faire entreposer pendant les travaux, et de les faire remonter à la fin de ceux-ci.

Si les travaux nécessitent un démontage supérieur à un mois, les services municipaux peuvent exiger la remise en place temporaire de ces panneaux. Les frais de ces opérations incombent à l'intervenant, sauf pour certains appareils dont les concessionnaires sont tenus par contrat de les déplacer à leurs propres frais en cas de travaux.

#### **Article IV – 3.13. : Circulation publique.**

##### **A – Cheminement des piétons.**

La circulation des piétons doit être maintenue en toute circonstance et en toute sécurité, en dehors de la chaussée, notamment par l'installation de barrières, de patelages, de passerelles ou de passages aménagés et protégés. Si nécessaire, une signalisation de jalonnement et un éclairage doivent être prévus.

Il appartient à l'intervenant d'établir des cheminements, en accord avec les services municipaux, et de les tenir en bon état afin qu'ils soient praticables en permanence pour les piétons, les voitures d'enfants et les fauteuils roulants de personnes handicapées.

Exceptionnellement, la circulation des piétons peut être autorisée sur le bord de la route, si elle est séparée de celle des automobiles par des barrières de protection et sous réserve de l'aménagement de passe-pieds de 0,90 m de largeur minimum, présentant toutes les garanties de solidité et de stabilité.

Les aménagements nécessaires sont à la charge de l'intervenant.

##### **B – Circulation des véhicules.**

La circulation des véhicules de toutes catégories, y compris les cycles avec ou sans moteur, doit être perturbée et réduite le moins possible. Il est formellement interdit de barrer une voie ou d'y modifier les conditions de circulation sans autorisation, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité (fuite de gaz par exemple) et à condition d'en aviser immédiatement les services municipaux par un fax.

Toutes les dispositions nécessaires sont prises en accord et sous le contrôle des services municipaux dont les instructions doivent être parfaitement suivies.

Les interdictions et les restrictions de circulation et de stationnement, quand elles sont indispensables, sont édictées exclusivement par arrêté municipal, pour celui-ci un délai minimum de 10 jours est nécessaire pour son obtention.

Les itinéraires de déviation sont établis par les services municipaux. L'intervenant est tenu de les respecter et de mettre en place et d'entretenir toute signalisation provisoire pouvant lui être demandée par ces services. Une information particulière sera mise en place aux arrêts de bus qui seront déplacés ou supprimés temporairement par suite de ces déviations pour informer les usagers des arrêts les plus proches à utiliser.

Sur les axes de circulation dits : « sensibles » (annexe n° 6), dans l'ensemble des carrefours dont l'une des voies au moins est un axe sensible, et dans les carrefours équipés de feux tricolores, les travaux seront à réaliser en dehors des heures de pointe de la circulation (horaire d'autorisation d'intervention entre 9 h 00 et 16 h 00).

Toute modification aussi légère soit-elle, apportée aux flux de circulation, doit faire l'objet d'une concertation avec les services municipaux. Dans tous les cas, des dispositions particulières seront recherchées pour le maintien des accès des véhicules prioritaires et des services publics.

Si les circonstances l'exigent, l'intervenant doit prévenir l'organisme exploitant les transports en commun au moins 8 jours ouvrables avant l'exécution des travaux. Pour toutes modifications apportées éventuellement à l'itinéraire des autobus, en particulier liées lors des ouvertures de tranchées dans les couloirs ou devant les arrêts qui leurs sont réservés, il y a lieu d'informer le Maire.

La traversée des voies publiques ne peut se faire que par moitié au plus de la largeur de la chaussée, de façon à ne pas interrompre la circulation. L'autre moitié doit rester accessible à la circulation, ainsi que le trottoir opposé.

Au vu de la largeur de la chaussée, ou suivant les impératifs de la circulation, les traversées peuvent être imposées par tiers. Dans tous les cas où cela est possible, un couloir de circulation dans chaque sens doit absolument être conservé. Les travaux qui nécessitent la fermeture complète de la voie font l'objet de mesures établies par l'arrêté municipal temporaire.

La signalisation de chantier ne doit pas occulter la signalisation existante sauf si elle impose une recommandation différente.

#### **Article IV – 3.14. : Stationnement.**

Le Maire doit être prévenu des travaux neutralisant les emplacements réservés au stationnement. L'intervenant doit se conformer aux prescriptions qui pourraient alors lui être données, en particulier quant à l'occupation des seuls emplacements strictement nécessaires à l'exécution des travaux.

Il lui appartient de matérialiser l'interdiction de stationnement par des panneaux réglementaires mis en place par ses soins.

#### **Article IV – 3.15 : Sécurité publique.**

Les chantiers doivent être correctement signalés conformément à la législation en vigueur, par les soins de l'intervenant, à ses frais et sous son entière responsabilité.

Les fouilles en tranchées doivent être signalées et protégées de manière à empêcher efficacement les chutes de personnes et les accidents de véhicules.

La signalisation et la protection des obstacles de toute nature créés par les travaux doivent être adaptées à la densité de la circulation des piétons et des véhicules, ainsi qu'à la nature des sols et aux conditions de visibilité.

Les engins et véhicules utilisés sur les chantiers doivent être de taille en rapport avec l'importance des travaux et la configuration des lieux. Leurs manœuvres ne doivent pas être dangereuses pour le public, ni constituer une gêne pour la circulation. La protection de jour et de nuit doit être impérativement assurée.

Chaque trou doit obligatoirement être couvert par des plaques ou planches ou si impossibilité, protégé par des dispositifs rigides, susceptibles de résister avec efficacité aux vents et aux chocs légers.

Les systèmes de protection ne comportant que de la balise sur des piquets, ne peuvent être admis que s'ils sont renforcés par des dispositifs plus complets.

Les services municipaux sont habilités à imposer à tout moment toutes mesures de sécurité qu'ils jugent nécessaires et celles-ci doivent être appliquées immédiatement. L'arrêt des travaux peut être ordonné en cas de manquement grave.

#### **Article IV – 3.16. : Signalisation des chantiers.**

L'intervenant doit mettre en place, préalablement à l'ouverture des chantiers, la signalisation d'approche et la signalisation de position réglementaire.

Il ne faut pas qu'il y ait incohérence entre la signalisation temporaire et la signalisation existante (celle-ci sera soit à masquer soit à enlever si nécessaire).

La signalisation temporaire ne doit pas imposer des contraintes excessives sans rapport avec la situation à signaler. La signalisation doit être revue constamment en fonction de l'évolution du chantier (dans le temps et dans l'espace) ; elle doit être immédiatement retirée à l'achèvement du chantier.

L'intervenant aura la charge de la signalisation temporaire du chantier. Il sera responsable des conséquences pouvant résulter d'un défaut ou d'une insuffisance de cette signalisation.

Cette dernière devra être conforme aux dispositions en vigueur actuellement édictées par l'arrêté interministériel du 24 novembre 1967, modifié par les textes subséquents et par l'instruction interministérielle sur la signalisation routière, livre I – 8<sup>ème</sup> partie – approuvée par l'arrêté du 6 novembre 1992.

Pour être lisible, les panneaux doivent :

- Etre implantés judicieusement en fonction du profil en long et du tracé de la route,
- Etre en nombre limité (sur un même support deux panneaux au maximum),
- Etre implantés les uns des autres à une distance suffisante, 30 m mini en agglomération, être de dimension réglementaire (gamme normale en agglomération),
- Etre rétro-réfléchissants et bien entretenus.

### **Circulation alternée :**

Cette circulation alternée peut être réglée de trois manières différentes :

Par panneaux B 15 et C 18 qui définissent le sens prioritaire ; cette formule ne peut être réalisée que pour un trafic faible, une section courte de rétrécissement avec bonne visibilité, un danger de courte durée.

Par piquets mobiles K 10 manœuvrés par deux personnes placées respectivement à chaque extrémité du chantier. En cas d'absence d'activité sur le chantier, la circulation à double sens doit être rétablie.

Par feux tricolores de chantiers : la durée d'attente ne doit pas dépasser 2 minutes. Le rouge intégral doit être proportionné au temps d'écoulement des véhicules au droit du chantier.

Lorsque ces différents systèmes ne peuvent plus être mis en place (chantier trop long, trafic important) une déviation de circulation doit être réalisée.

Ces différentes signalisations ne pourront être installées qu'après concertation avec les services municipaux qui les valideront par un arrêté du Maire.

### **Signalisation temporaire de nuit :**

Dans certaines circonstances, il sera nécessaire de renforcer la signalisation par la mise en place de feux clignotants, guirlandes jaunes lumineuses en balisage frontal et latéral. Ces signaux doivent pouvoir fonctionner de manière autonome, la panne de l'éclairage public n'est pas considérée comme un cas de force majeure.

Ils seront demandés pour tous les travaux effectués sur les chaussées nommées « sensibles » et lourdes (annexes n° 6 et 7).

### **Article IV – 3.17. : Encombrement du domaine public.**

L'encombrement du domaine public doit en toutes circonstances être limité aux besoins indispensables à la bonne marche des chantiers.

Les baraques de chantiers nécessaires, feront l'objet d'une demande d'occupation du domaine public, auprès des services municipaux.

Les services municipaux sont toujours habilités à autoriser l'avancement des travaux que par tronçons successifs de voies ou à exiger que le travail soit exécuté par demi-chaussée ou sur un seul trottoir à la fois.

A chaque interruption de plus d'un jour, et notamment en fin de saison, l'emprise des chantiers doit être réduite au minimum indispensable. Il peut être exigé la mise en place de couverture de tranchées ou de passerelles, ou le comblement provisoire de fouilles sans indemnité.

L'emprise des travaux exécutés sur la chaussée et le trottoir doit être aussi réduite que possible (en particulier dans le profil en travers de la voie) et ne peut dépasser les limites autorisée par le Maire.

En aucun cas du matériel ou des matériaux ne sont stockés en dehors des limites de l'emprise autorisée. Le chargement des véhicules doit obligatoirement s'effectuer à l'intérieur de l'emprise réservée au chantier.

Si cette prescription ne peut être respectée sur un axe sensible à la circulation ou dans un carrefour important, le chargement en dehors de l'emprise de chantier n'est exécuté qu'en dehors des heures de pointes.

A chaque interruption de travail supérieure à un jour et notamment les fins de semaines, des dispositions seront prises pour réduire, avant cette interruption, l'emprise à une surface minimale.

A cet effet, il pourra être demandé que les tranchées soient recouvertes de tôles d'acier, ou provisoirement comblées au droit des passages, et le chantier débarrassé de tous les dépôts de matériaux inutiles.

Ne sont tolérés sur les chantiers que les matériels strictement indispensables à son fonctionnement.

L'emprise correspondant à la partie des travaux dont la réfection est réalisée et doit être libérée immédiatement.

#### **Article IV – 3.18. : Accès aux dispositifs de sécurité et d'entretien.**

Les accessoires nécessaires au fonctionnement des ouvrages de distribution, tels que bouches à clé d'eau ou de gaz, siphon, poste de transformation et armoires, tampons et regards d'égout ou de canalisation, chambre P.T.T., bouches d'incendie, etc... doivent rester visibles et visitables pendant et après la durée des travaux.

L'accès aux ouvrages et équipements publics de toute nature est maintenu, sauf accord du propriétaire pour leur condamnation provisoire.

#### **Article IV – 3.19. : Contraintes particulières d'exécution.**

Pour des raisons de gêne à la circulation, d'encombrement du domaine public ou de sécurité publique, il peut être imposé sur certains chantiers et pour certaines périodes de travailler de nuit, ou les jours non ouvrables, ou sans interruption, ou les trois à la fois.

L'intervenant est alors tenu de prendre toutes dispositions en conséquences, vis-à-vis de la législation du travail, notamment, sans pouvoir prétendre à une indemnisation quelconque de la part de la ville de Montigny-lès-Cormeilles.

#### **Article IV – 3.20. : Sécurité du travail.**

Les règles de sécurité du travail en vigueur doivent être appliquées sur les chantiers.

#### **Article IV – 3.21. : Liberté de contrôle.**

Le libre accès aux chantiers doit être assuré aux agents des services municipaux chargés de l'application du présent arrêté et de toute autre autorité susceptible d'intervenir, notamment pour des raisons de sécurité publique ou du travail.

#### **Article IV – 3.22. : Implantation des ouvrages.**

Les chantiers doivent être établis de telle sorte que les ouvrages à construire soient implantés exactement aux emplacements prévus aux plans et profils d'exécution. En cas d'impossibilité, les modifications doivent être décidées en accord avec les services municipaux.

Ceci s'applique aussi bien aux conduites, câbles, regard, chambres souterraines qu'aux dispositifs en élévation ou en surplomb tels que armoires de commande ou de répartition, poste de transformation électrique ou de détente de gaz, lignes et conduites aériennes, portiques, etc...

Tout accord pour une modification doit faire l'objet d'un échange écrit aux services municipaux.

**Article IV – 3.23. : Implantation des chantiers.**

Si les travaux exigent l'ouverture d'une tranchée longitudinale, celle-ci ne sera ouverte qu'au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

Les supports aériens doivent être implantés au bord de la voie, à la limite des propriétés riveraines. Les contre friches perpendiculaires à la ligne du trottoir sont interdites sauf impossibilité matérielle dûment constatée.

Ces supports sont dans tous les cas, implantés de telle sorte qu'aucun élément situé entre 0 et 4,50 m du plan vertical de la bordure de limite de chaussée. Ils ne doivent jamais masquer la signalisation officielle (plaques de noms de rue, etc...)

En cas d'avancée d'immeuble ne permettant pas le respect de cette prescription, un autre emplacement doit être recherché. En cas d'impossibilité technique dûment prouvée, les supports seront implantés le plus près possible de l'alignement (cas des avancées de toit, des corniches, etc...). Il en sera de même en cas d'absence de trottoir ou de largeur insuffisante des chasse-roues.

## **CHAPITRE 4**

### **EXECUTION DES TRAVAUX.**

#### **Article IV – 4.1. : Exécution des travaux.**

Dans le souci d'assurer une meilleure gestion du domaine public, le service de la voirie se réserve le droit d'imposer des sujétions propres à un chantier particulier.

Ces conditions spéciales sont mentionnées dans l'accord technique préalable. Les incidences financières qui pourraient en découler sont examinées cas par cas.

#### **Article IV – 4.2. : Fouilles en tranchées.**

Le délai d'ouverture de fouille doit être aussi court que possible. Sans raison technique justifiée, la fouille ne doit pas rester ouverte plus d'une semaine.

Les bords des tranchées doivent être découpés préalablement au terrassement, afin d'éviter la dislocation des revêtements hydrocarbonés ou des formes de pavage en béton. Il est préconisé l'emploi de la scie, toutefois la palette est acceptée si la découpe est rectiligne.

Les tranchées doivent être étayées de manière appropriée à la nature du terrain et aux charges supportées par les rives, et blindées si nécessaire.

Il est interdit de creuser le sol en forme de galerie souterraine. Toutefois, il peut être fait usage de techniques nouvelles de forage, sous réserve de l'autorisation des services municipaux.

#### **Article IV – 4.3. : Profondeur des réseaux.**

Les réseaux devront être à une profondeur au moins égale à celle stipulée dans la norme tranchées NF P 98-331.

En cas d'impossibilité technique ou d'encombrement manifeste du sous-sol, constaté contradictoirement, les profondeurs seront établies en accord avec le service concerné.

La profondeur des réseaux est comptée de la génératrice supérieure de la canalisation ou de l'ouvrage à la surface du sol.

En règle générale, les réseaux souterrains sont établis à une profondeur minimale dépendant du trafic selon les critères définis en annexe 8 :

- en cas de trafic lourd. Profondeur : 0,80 m
- en cas de trafic moyen et léger : Profondeur minimale : 0,70 m
- sous trottoir et piste cyclable, stationnement en trottoir et parking « véhicules légers ».  
Profondeur minimale : 0,60 m.

Tout câble ou conduite de quelque nature que ce soit doit être muni, conformément aux textes en vigueur, d'un dispositif avertisseur (treillis ou bande plastique) d'une couleur caractéristique pour chaque réseau.

#### **Article IV – 4.4. : Déblais.**

La réutilisation des déblais est interdite sans accord du service de la voirie. Les déblais sont évacués en totalité et au fur et à mesure de leur extraction. Les matériaux de revêtement réutilisables sont stockés en dehors de la voie publique sous la responsabilité de l'intervenant.

En cas de perte, l'intervenant fournit les matériaux manquant de même nature et de même qualité. Tous les travaux en sous œuvre sont interdits.

Les matériaux récupérables et non réutilisés seront nettoyés, triés et stockés, par l'intervenant, dans un dépôt désigné par le service concerné.

**Article IV – 4.5. : Bordures, caniveaux, pavés, dalles.**

Les bordures de trottoirs et d'îlots et les caniveaux doivent être déposés avec soin. Il est interdit de la conserver en place en forme de pont au dessus d'une tranchée ou en porte-à-faux le long d'une fouille.

Les bordures, dalles et pavés réutilisables sont triés et soigneusement rangés à part, soit sur le chantier, soit en un lieu indiqué par les services municipaux, en attendant leur remise en place.

Les éléments irrécupérables sont évacués dès leur dépose, de même que les mauvais déblais.

**Article IV – 4.6. : Suspension du chantier.**

La non observation des règles énoncées aux chapitres 3 et 4 fera l'objet d'un arrêt immédiat des travaux particulièrement si la sécurité des usagers du domaine public n'est pas assurée, et ceci tant que les conditions ne seront pas instaurées.

## **CHAPITRE 5**

### **Réfection de la voirie et des espaces verts.**

#### **Article IV – 5.1. : Remise en état des lieux.**

Dès l'achèvement des ouvrages ayant fait l'objet des travaux, l'intervenant doit faire procéder à la remise en état des lieux où ont été exécutés ces travaux.

La remise en état comprend :

- le remblaiement des fouilles,
- la réparation de la voirie,
- la réfection des espaces verts,
- la reprise de la signalisation horizontale et verticale.

Ces différentes phases doivent se succéder sans interruption entre elles de plus d'une semaine.

En cas de décalage entre le remblaiement et la réparation de voirie, une fermeture provisoire pourra être effectuée en pavés avant la réparation définitive. Le délai entre les deux interventions ne devra pas excéder 1 mois.

La circulation des piétons et des véhicules ne peut être rétablie qu'après la réparation complète de la voirie.

Les opérations de remise en état sont effectuées à la diligence de l'intervenant et à ses frais, sous le contrôle des services municipaux.

En cas de carence, après mise en demeure non suivie d'effet ou immédiatement s'il y a danger, la ville de Montigny-lès-Cormeilles peut faire exécuter d'office les travaux nécessaires, aux frais de l'intervenant.

La ville de Montigny-lès-Cormeilles se réserve le droit de faire exécuter par ses propres services, ou autres entreprises mandatées par la ville quand elle le juge préférable, certains travaux de remise en état, notamment dans les espaces verts, toujours aux frais de l'intervenant.

#### **Article IV – 5.2. : Remblaiement des fouilles.**

Le remblaiement des fouilles doit être conduit avec le plus grand soin afin de compenser au maximum les désordres occasionnés au sous sol et d'obtenir :

- une bonne tenue et une bonne protection des conduites enterrées, nouvelles ou existantes,
- une stabilité et une compacité du sous-sol reconstitué aptes à supporter sans déformation ultérieure les charges subies par les chaussées et trottoirs.

Dans tous les cas, les terres fortement argileuses sont à éliminer. Il en est de même de tous les corps métalliques et les matières putréfiables risquant de perturber les détections magnétiques ultérieures.

Le remblaiement se fera en sablon ou grave naturelle (ou autre mais alors seulement après accord des services techniques de la ville).

Le remblaiement sous chaussée se fait par couche de 20 cm d'épaisseur soigneusement compacté au moyen d'engins mécaniques vibrant à percussion. Le degré minimum de compactage en fin de travaux devra atteindre 35 % de l'optimum PROTOR modifié du matériau.

La mise en dépôt sur la chaussée est interdite.

Pour les voies de type lourde, des contrôles des essais de compactage devront être impérativement réalisés lors de l'exécution des travaux de remblaiement.

L'intervenant doit être apte à préciser la classification RTR du matériau mis en œuvre ainsi que les caractéristiques du matériel de compactage.

Les résultats de contrôles d'épaisseur et de compactage devront être transmis au service concerné.

#### **Article IV – 5.3. – Réparation immédiate de la voirie.**

La réparation immédiate doit compenser au maximum et de manière durable les désordres occasionnés à la structure de la voirie.

Elle doit être suffisamment soignée et complète pour aboutir :

- à un état stable et non évolutif du sol,
- au rétablissement exact des profils en long et en travers d'origine, aux cotes initiales,
- à un état de surface uniforme, homogène et étanche, sans aucune déformation en creux et en saillie susceptible de nuire au bon écoulement des eaux ou au confort de la circulation et sans aucun décollement aux raccords des revêtements neufs ou anciens,
- à une tenue dans le temps telle que devienne inutile une réfection définitive ultérieure, ou au moins que celle-ci se limite à une simple reprise des revêtements superficiels.

Cette réparation comprend :

La remise en place des différentes couches constitutives des chaussées, trottoirs et aires diverses, non seulement au droit des fouilles mais sur la totalité du périmètre de dégradation résultant de la décompression du sous-sol et de l'atteinte au caractère décoratif de certaines voies, pour les profils des structures demandées sur la commune ;

La repose, avec apport de matériaux neufs si nécessaire, des bordures de trottoirs et d'îlots, des caniveaux, gargouilles et bouches à clé ;

La réfection des enrobés sur trottoir devra se faire sur toute la largeur lors d'une intervention sur un trottoir réfectionné depuis moins de 3 ans d'une largeur inférieure ou égale à 1,50 m. En cas de différend, les parties se rencontreront sur place pour trouver une solution amiable ;

La réfection des délaissés de largeur inférieure à 0,30 m le long des façades, des bordures, des joints de tranchées antérieures aux travaux ainsi qu'à la rencontre des ouvrages de surfaces, tels que : regards de visite, ouvrages EDF, GDF, Télécom...).

La suppression des redans espacés de moins de 1,20 m ;

Un étanchement par une émulsion des joints lors de l'utilisation de matériaux hydrocarbonés de surface ;

Pour les travaux effectués dans un revêtement de surface ayant moins de trois ans, une réfection définitive plus conséquente sera définie au cas par cas, ceci pour tenir compte de l'état neuf de la voirie ;

La repose aux emplacements exacts indiqués par les services municipaux de la signalisation verticale de toute nature et du mobilier urbain déposé par les besoins des chantiers ;

La reconstitution de la signalisation horizontale sur les revêtements neufs, dans un délai de 15 jours après la mise en œuvre des revêtements ;

La remise en état de bon fonctionnement de tous les ouvrages détériorés ou mis provisoirement hors service du fait des travaux, y compris toutes les fournitures nécessaires ;

L'emprise totale des chantiers et de leurs annexes doit être parfaitement débarrassée et nettoyée afin de faire disparaître toute trace de travaux ;

La circulation des piétons comme des véhicules ne pourra être rétablie qu'après remise en état complète de la voirie. En aucun cas ce rétablissement ne pourra avoir lieu, avec abandon de chantier, après un simple empierrement.

#### **Article IV – 5.4. : Réfections provisoires.**

Les réfections provisoires des revêtements seront réalisées en béton bitumeux froid ou à chaud, conformément aux prescriptions types définies dans les annexes du présent règlement, ou aux prescriptions spécifiques délivrées dans l'accord technique préalable.

Celles-ci devront former une surface plane, régulière, et se raccorder sans dénivellation au domaine adjacent.

Elles devront supporter le trafic des voies concernées.

Les signalisations horizontales et verticales devront être rétablies dans les plus brefs délais.

L'intervenant sera responsable de l'entretien de ses réfections, dans l'attente des réfections définitives. Il devra intervenir sans délai pour tous problèmes de tassements, nids de poule, ou déformation pouvant être cause de danger ou d'insécurité pour les usagers et riverains des voies concernées.

#### **Article IV – 5.5. : Réfections définitives.**

Les réfections définitives des revêtements seront effectuées conformément à l'accord technique délivré, ou exécutées d'office par la collectivité.

Si l'intervenant les exécute, il devra prendre en compte la réalisation d'un épaulement de dix centimètres de part et d'autre de la tranchée ou de l'ouverture. De même, il devra prendre en compte sur les largeurs occasionnées par des délaissés ou par des redans.

Les matériaux utilisés devront avoir obtenu l'agrément du service concerné.

Leur mise en œuvre sera conforme aux dispositions techniques en vigueur.

Les résultats de contrôles d'épaisseur et de compactage pour les voiries lourdes devront être transmis au service concerné.

Tout défaut de mise en œuvre nécessitera une reprise de la zone concernée par l'intervenant, avec possibilité d'intervention d'office.

A l'expiration du délai de garantie, les opérations de réfection définitive reconnues nécessaires après constat contradictoire sont effectuées soit par l'intervenant, soit par la ville de Montigny-lès-Cormeilles qui nommera une entreprise chargée de ce travail, aux frais de l'intervenant.

Quand elle le juge préférable, notamment dans les espaces verts, la ville de Montigny-lès-Cormeilles peut faire exécuter certains travaux de réfection définitive par ses propres services, ou entreprise mandatée par la ville toujours aux frais de l'intervenant.

#### **Article IV – 5.6. : Réfection des espaces verts.**

La réfection des espaces verts doit remédier aux désordres occasionnés par les travaux et permettre de retrouver aussi parfaitement que possible l'aspect initial des plantations, sauf remplacement d'arbres et d'arbustes par de jeunes sujets, et l'état primitif des allées et aires diverses après reconstitution exacte des profils en long et en travers.

##### **Elle comprend :**

La reconstitution des surfaces cultivées par régallage et mise en forme de la terre végétale nécessaire, avec fourniture des apports complémentaires éventuels, en couverture des remblais de sous-sol ;

La reconstitution des plantations de toute nature (arbres, arbustes, haies, massifs, pelouses, plates-bandes, etc...) avec apport de tous les végétaux nécessaires, sous contrôle du service municipal des espaces verts, avec garantie de reprise des végétaux ;

La réparation des allées et aires diverses ;

La remise en état de bon fonctionnement de tous les ouvrages détériorés ou mis provisoirement hors service du fait des travaux, y compris toutes les fournitures nécessaires ;

La remise en place du mobilier urbain déplacé ;

L'emprise totale des chantiers et de leurs annexes doit être parfaitement débarrassée et nettoyée afin de faire disparaître toute trace de travaux.

#### **Article IV – 5.7. : Plan de recolement.**

Dans un délai de deux mois après l'achèvement des travaux, l'intervenant est tenu de fournir aux services municipaux un plan de recolement des ouvrages mis en place. En sont exemptés les concessionnaires qui devront remettre des plans à la demande de la collectivité.

#### **Article IV – 5.8. : Réception provisoire.**

L'intervenant doit aviser les services municipaux de l'achèvement des opérations de remise en état des lieux, dans un délai de deux jours ouvrables.

Il est alors procédé sur place à un constat comparatif à celui dressé préalablement aux travaux.

Si l'intervenant a satisfait à toutes les obligations auxquelles il est soumis en vertu du présent arrêté, la réception provisoire est prononcée et un procès verbal lui en est remis. Dans le cas contraire, la réception est différée jusqu'à satisfaction de toutes ses obligations par l'intervenant.

#### **Article IV – 5.9. : Délai de garantie.**

Le délai de garantie est de **TROIS ANS** à compter de la date de la réception provisoire.

Pendant ce délai, l'intervenant demeure entièrement responsable de l'entretien de ses réfections. Il doit surveiller et maintenir en bon état de viabilité la voirie sur l'emprise de ses chantiers.

En cas de carence de sa part, dans un délai de 48 heures après rappel de ses obligations ou sans délai en cas d'urgence, la ville fait faire d'office le nécessaire aux frais de l'intervenant.

La responsabilité civile de l'intervenant et du ou des exécutants demeure entière pendant le délai de garantie, quant aux accidents ou dommages qui pourraient survenir du fait des travaux.

#### **Article IV – 5.10. : Réception définitive.**

Après constat sur place de la parfaite tenue des réparations assurées par l'intervenant, ou après exécution des éventuelles opérations de réfection définitive jugées nécessaires par la ville de Montigny-lès-Cormeilles, la réception définitive de la remise en état des lieux est prononcée.

Un procès verbal est remis à l'intervenant qui est alors libéré de toute obligation en ce qui concerne la remise en état après ses travaux.

Cette formalité ne le dégage cependant en aucune façon de sa responsabilité légale en ce qui concerne les ouvrages construits pour son compte et dont il assure le fonctionnement et l'entretien.

#### **Article IV – 5.11. : Intervention après réception définitive.**

Toute intervention est interdite dans un délai de 3 ans qui suit la réception définitive des travaux de réception de voirie, sauf urgence.

## **CHAPITRE 6**

### **Dispositions financières**

#### **Article IV – 6.1. : Règlement des travaux de remise en état.**

Les travaux de remise en état des lieux sont à la charge intégrale de l'intervenant qui les fait exécuter par une ou plusieurs entreprises de son choix.

Les mémoires et factures de ces entreprises sont réglées par l'intervenant sans intermédiaire.

Dans le cas où la ville de Montigny-lès-Cormeilles décide de faire effectuer tout ou partie de ces travaux en régie par ses propres services, elle en facture le coût à l'intervenant et les sommes ainsi exigibles sont recouvrées par les soins du Trésorier Général de Cormeilles-en-Parisis.

#### **Article IV – 6.2. : Règlement des travaux de réfection définitive.**

Les travaux de réfection définitive que la ville de Montigny-lès-Cormeilles juge indispensables sont exécutés par une entreprise qu'elle commande aux frais de l'intervenant.

Ce dernier règle à l'entreprise ses mémoires et factures après qu'ils aient été vérifiés par les services municipaux.

Cette procédure fait l'objet, entre la ville de Montigny-lès-Cormeilles et l'intervenant, d'une convention qui garantit les intérêts et les droits des deux parties.

Dans le cas où la ville de Montigny-lès-Cormeilles décide de faire effectuer tout ou partie de ces travaux en régie par ses propres services, elle en facture le coût à l'intervenant et les sommes ainsi exigibles sont recouvrées par les soins du Trésorier Général de Cormeilles-en-Parisis.

#### **Article IV – 6.3. : Coût des travaux en régie.**

Les travaux effectués en régie directe par la ville de Montigny-lès-Cormeilles sont facturés comme suit :

La main d'œuvre au temps passé en application du tarif approuvé par délibération du Conseil Municipal,

Les matériaux et fournitures diverses, les arbres et arbustes et tous produits horticoles pour leur valeur marchande T.T.C. au jour de leur mise en œuvre et sur présentation des factures d'achats.

#### **Article IV – 6.4. : Travaux exécutés d'office par entreprise de la ville.**

Tous les travaux exécutés par la ville suite à la carence constatée des intervenants seront facturés aux conditions du marché de gros entretien de la voirie communale en cours de validité.

Une majoration de 10% pour frais généraux et frais de contrôle sera appliquée à la demande du règlement adressée au contrevenant.

## TITRE V

### DISPOSITIONS EXECUTOIRES

**Article V 1.1. : Dérogations exceptionnelles.**

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent arrêté que dans des cas exceptionnels et avec autorisation expresse écrite de la ville de Montigny-lès-Cormeilles.

Les bénéficiaires de ces dérogations doivent se conformer en tous points aux prescriptions qui leurs sont imposées.

**Article V – 1.2. : Publicité de l'autorisation.**

Tout titulaire d'une autorisation d'occupation du domaine public, avec ou sans autorisation de travaux, est tenu de porter les dispositions de l'autorisation à la connaissance de toute personne à laquelle il est amené à confier une mission ayant un rapport avec cette occupation.

Cette autorisation doit être affichée sur les lieux où sont exécutés les travaux, en un ou deux points selon l'importance du chantier (notamment au deux extrémités).

**Article V – 1.3. : Textes antérieurs.**

Toutes les dispositions contraires au présent arrêté contenues dans les arrêtés et règlements municipaux antérieurs sont abrogées.

**Article V – 1.4. : Entrée en vigueur.**

Le présent arrêté entrera en vigueur le 16 janvier 2006.

**Article V – 1.5. : Exécution.**

Monsieur le Commissaire de Police, Monsieur le Commandant de Gendarmerie, Madame la Directrice Générale des Services ainsi que Monsieur le Directeur des Services Techniques municipaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent règlement.

Une copie du présent arrêté est transmise à Monsieur le Sous – Préfet d'Argenteuil.

Le Maire de MONTIGNY-LES-CORMEILLES,  
Sénateur du Val d'Oise,

Robert HUE.

## **G. Notice relative à la gestion des eaux pluviales**

---

## NOTICE RELATIVE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

---

La notice détaillée relative à la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit permettre de comprendre et d'émettre un avis sur les mesures envisagées conformément au règlement d'assainissement du SIARE (disponible sur le site internet [www.siare95.fr](http://www.siare95.fr)).

Elle comportera notamment les éléments suivants :

- un plan masse des aménagements et un plan détaillé des réseaux ;
- **la description des dispositifs de gestion des eaux pluviales par infiltration retenus ;**
- le cas échéant, une note spécifique détaillée justifiant l'impossibilité de gestion à la parcelle (une étude de sol spécifique ou à minima des tests d'infiltration) ;  
NB : pour les constructions incluses dans le périmètre d'un **Plan de Prévention des Risques (PPR)** ou d'un **Plan d'Exposition au Risque (PER)**, où l'infiltration est impossible, la note précisera la zone dans laquelle est située la construction et les prescriptions imposées dans le but de protéger les occupants du risque.
- si nécessaire, la note de calcul des ouvrages de stockage (sauf dans le cas de l'habitat individuel construit sur une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup>) ainsi que les équipements de régulation prévus comprenant :
  - le type d'ouvrage ;
  - le débit de fuite ;
  - le volume de rétention ;
  - le type de rejet du trop-plein.

Principes de la gestion des eaux pluviales à la parcelle (techniques alternatives) :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées seront gérées :

- prioritairement par infiltration. Ce sera le cas général. Le pétitionnaire doit s'assurer des capacités d'infiltration de son sol et des contraintes géologiques et géotechniques ;
- par des solutions spécifiques, dans les secteurs particuliers : zones de gypse, sols à coefficient de perméabilité inférieur à 10<sup>-6</sup> m/s, secteur du gisement hydrominéral d'Enghien-les-Bains.

Dans ces secteurs, le pétitionnaire recherchera les solutions permettant :

- de réduire les quantités d'eau à évacuer. Il mettra en œuvre :
    - la réduction des surfaces imperméabilisées ;
    - le stockage pour réutilisation ;
    - l'augmentation des surfaces perméables et susceptibles d'utiliser l'eau (toitures végétalisées, etc.) ;
  - d'éviter la concentration au même endroit. À ce titre, les puits d'infiltration sont interdits dans les secteurs cités ci-dessus.
- par régulation. Dans des cas spécifiques, si les autres méthodes ne peuvent pas être mises en œuvre, le stockage puis la restitution des eaux à un débit réduit pourra être envisagé.

TSVP

**Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au domaine public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler dans le temps les apports pluviaux.** Tous ces dispositifs de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire.

Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement, d'infiltration et de régulation doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit leur efficacité. Cet entretien est à la charge du propriétaire du dispositif.

Les principes de gestion des eaux pluviales sont édictés par le Code Civil, notamment par l'article 640 qui stipule : "Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."



*Au titre de l'article 640 du Code Civil, seuls les écoulements strictement naturels en provenance d'une parcelle doivent être reçus et admis sur une parcelle voisine plus basse, qu'elle soit publique ou privée. L'urbanisation étant une modification de l'état naturel des parcelles, par accroissement de l'imperméabilisation des sols, les terrains en contrebas n'ont pas vocation à recevoir les surplus d'eaux, notamment pluviales, en provenance des terrains d'altitude supérieure dont l'écoulement a été modifié. Selon ce même principe, chacun doit rechercher à gérer les eaux pluviales dans sa propre parcelle.*

#### En résumé :

Dans le réseau d'eaux pluviales, est uniquement admis l'excès d'eaux pluviales de ruissellement après mise en œuvre de la démarche et des techniques alternatives.

Le débit de fuite maximal de cet excès d'eau pluviale admis par les réseaux syndicaux, après mise en œuvre des techniques alternatives, est lesuivant :

- pour une surface de projet inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> : débit de fuite maximal de **2 l/s** et pluie de période de retour d'au moins **20 ans** ;
- pour une surface de projet comprise entre 1 000 m<sup>2</sup> et 1 hectare : débit de fuite de **2 l/s** et période de retour d'au moins **30 ans** ;
- pour une surface de projet supérieure ou égale à 1 hectare : débit de fuite de **2 l/s/ha** et période de retour d'au moins **30 ans**.

#### Pour aller plus loin :

- sur le site du SIARE : [siare95.fr/siare-vous-informe/bonnes-pratiques/gerer-les-eaux-pluviales-chez-soi](http://siare95.fr/siare-vous-informe/bonnes-pratiques/gerer-les-eaux-pluviales-chez-soi) ;
- dans le guide de l'ASTEE : [ASTEE/memento-technique-2017](http://astee.org/memento-technique-2017) (partie relative à la gestion des eaux pluviales).