

# PLAN LOCAL D'URBANISME de MOUSSY-LE-VIEUX

## RÈGLEMENT



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU  
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU



CABINET DML

✉ [contact@cabinet-dml.fr](mailto:contact@cabinet-dml.fr)

🌐 [www.cabinet-dml.fr](http://www.cabinet-dml.fr)

Dossier n°21026



## SOMMAIRE

---

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 : Champ d'application du PLU .....	3
Article 2 : Division du territoire en zones .....	3
Article 3 : Lexique .....	5
Article 4 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol .....	9
Article 5 : Adaptations mineures – Dérogations .....	9
Article 6 : Bâtiments détruits ou démolis.....	10
Article 7 : Déclaration préalable pour les démolitions, les façades et les clôtures .....	10
Article 8 : Unités foncières et constructions à cheval sur deux zones .....	10
Article 9 : Espaces protégés.....	10
Article 10 : Plan d'Exposition au Bruit (PEB).....	10
Article 11 : Liste des essences locales préconisées .....	14
Article 12 : Liste des espèces invasives à proscrire .....	18
Article 13 : Constructibilité – retrait-gonflement des argiles.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	26
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS .....</b>	<b>27</b>
<b>CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>28</b>
<b>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....</b>	<b>36</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	38
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS .....</b>	<b>39</b>
<b>CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>40</b>
<b>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....</b>	<b>45</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	48
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS .....</b>	<b>49</b>
<b>CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>50</b>
<b>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....</b>	<b>56</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	58
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS .....</b>	<b>59</b>
<b>CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>61</b>
<b>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....</b>	<b>63</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	65
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS .....</b>	<b>66</b>
<b>CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>68</b>
<b>ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....</b>	<b>71</b>
BÂTIMENTS REMARQUABLES	73



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 1 : Champ d'application du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Moussy-le-Vieux. Le pétitionnaire veillera à consulter le plan des servitudes en vigueur.

### Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles (N), représentées sur le règlement graphique.

#### 1) Les zones urbaines (U)

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions :

##### - UA

Secteurs urbanisés dédiés à accueillir de l'habitat et des équipements publics, présentant une certaine densité. La zone est composée de deux sous-secteurs :

- UAa : secteur dense et ancien du bourg
- UAb : secteur dense et récent du bourg

Une partie de la zone UA est concernée par la zone D du PEB de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle. La zone UA est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux.

La zone UA est concernée par des zones humides de classe B (potentielles).

La zone UA est concernée par un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques.

La zone UA est concernée par des protections de jardins à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UA est concernée par des alignements d'arbres ou de haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UA est concernée par des bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

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

##### - UB

Secteurs urbanisés dédiés à accueillir de l'habitat de type pavillonnaire ou petits collectifs.

La zone UB est concernée par la zone D du PEB de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle.

La zone UB est concernée par l'aléa moyen à fort de retrait-gonflement des sols argileux.

La zone UB est concernée par un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques.

La zone UB est concernée par des protections de jardins à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UB est concernée par des alignements d'arbres ou de haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UB est concernée par des zones humides de classe B (potentielles).



- **UX**

Secteurs urbanisés dédiés à accueillir des activités économiques. La zone est composée de deux sous-secteurs :

- UXa : secteur ayant vocation à accueillir des activités économiques de manière générale.
- UXb : secteur ayant vocation à accueillir un complexe hôtelier et encadrer au cœur d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- UXc : secteur ayant vocation à accueillir un hébergement hôtelier

Une partie de la zone UX est concernée par la zone D du PEB de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle. La zone UX est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux.

La zone UX est concernée par un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques.

La zone UX est concernée par des bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

**2) Les zones agricoles (A)**

Les zones A permettent la construction ou l'extension de bâtiments liés à des exploitations agricoles.

- **A**

Secteurs protégés en vertu de leur potentiel agronomique, biologique ou économique

- **Azh**

Secteurs protégés en vertu de leur potentiel agronomique, biologique ou économique et en raison de la présence de zones humides avérées qu'il convient de préserver.

Une partie de la zone A est concernée par les zones B, C et D du PEB de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle.

La zone A est concernée par l'aléa moyen à fort retrait-gonflement des sols argileux.

La zone A est concernée par des zones humides avérées et potentielles.

La zone A est concernée par un périmètre de protection de captage d'alimentation d'eau potable.

La zone A est concernée par des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

La zone A est concernée par des arbres isolés, et des alignements d'arbres ou de haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone A est concernée par un périmètre de protection des berges des cours d'eau.

La zone A comporte un sous-secteur Azh délimitant les zones humides avérées au sein de la zone agricole.

La zone A est concernée par des lignes à très hautes tensions.

La zone A est concernée par des chemins à protéger.

**3) Les zones naturelles (N)**

Les zones N couvrent des espaces naturels ou forestiers.

Secteurs :

- **N**

Secteurs occupés par les boisements de la forêt de Moussy-le-Vieux, du Bois de la Grande Vignette, et les boisements du domaine des « Gueules Cassées »



- **NI** : Secteurs dédiés à l'accueil d'installations de loisirs.

Une partie de la zone N est concernée par la zone D du PEB de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle.

La zone N est concernée par l'aléa moyen à fort de retrait-gonflement des sols argileux.

La zone N est concernée par des zones humides potentielles.

La zone N est concernée par le périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable.

La zone N est concernée par des espaces boisés classés protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

La zone N est concernée par un périmètre de protection des berges des cours d'eau.

La zone N dispose d'un sous-secteur NI pour les équipements de loisirs.

La zone N est concernée par les lignes à très haute tension.

La zone N est concernée par des chemins à protéger.

La zone N est concernée par une protection des mares et des étangs.

### Article 3 : Lexique

## A

**Accès** : Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les personnes et les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée la construction depuis la voie de desserte, qu'elle soit publique ou privée.

**Acrotère** : Muret en béton ou en maçonnerie, placé en prolongement du plan vertical de la façade, couronnant généralement une terrasse ou une toiture constituant un rebord, voire un garde-corps, et souvent destiné à recevoir les relevés d'étanchéité.

**Alignement** : Délimitation du domaine public (formant limite) avec les fonds riverains ou les propriétés riveraines. L'alignement est également une servitude qui peut être instituée sur un fond privé en vue d'élargir une voie ou de revoir ses limites.

**Annexes** : Sont considérées comme annexes les locaux accessoires contigus ou non à la construction ou au bâtiment principal, non destinés à l'habitat ou à une activité commerciale ou professionnelle, tels que : celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers, réserves, etc. Les annexes ont des caractéristiques volumétriques très nettement inférieures à celles des bâtiments principaux.

**Arbres de haute tige** : Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre 7 ou 8 mètres de hauteur à l'état adulte.

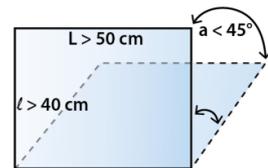
**Affouillement** : Désigne tous travaux de creusement, d'excavation ou de décaissement du sol pour extraire des terres ou matériaux, ayant pour effet de modifier le niveau du sol par déblai.

Dans le cas des affouillements dont la profondeur excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, tous travaux de remblai ou de déblai sont soumis à permis d'aménager, à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une construction nécessitant un permis de construire, en application des dispositions de l'article R.421-19 k du code de l'urbanisme.



## B

**Baie** : Ouverture située dans un mur assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue des pièces ou volumes de la construction. La baie comprend généralement un châssis vitré dénommé le plus souvent « fenêtre ».



**Bâtiments contigus** : Bâtiments dont les corps ou les éléments sont attenants de manière substantielle.

**Bâtiments non contigus** : Bâtiments dont les corps ou les éléments ne sont pas attenants.

## C

**Coefficient d'emprise au sol** : Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. Il s'applique à la parcelle ou l'unité foncière, sur la totalité du terrain à l'occasion de toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols.

**Comble** : Partie située en totalité sous la toiture, ou volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment ou encore étage supérieur d'un bâtiment correspondant à ce volume sous toiture. Un comble peut être à un ou plusieurs versants. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, le niveau comble noté « C » ne peut recevoir qu'un seul niveau habitable.

**Construction** : Tout assemblage édifié de manière temporaire ou non de matériaux, quel que soit sa destination. En particulier, deux bâtiments pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher. Les installations hors sol du type piscine ou terrasse constituent des constructions.

**Côte NGF** : Côte altimétrique établie en référence au Nivellement Générale de la France.

## E

**Eaux pluviales** : Eaux météoriques ou eaux issues des précipitations atmosphériques. En urbanisme, eaux interceptées par une surface (toiture, voirie, jardin...), assimilées aux eaux de ruissellement.

**Eaux vannes** : Eaux provenant des cuvettes des WC nécessitant un traitement d'épuration.

**Eaux usées** : Ensemble des eaux domestiques provenant des appareils sanitaires et des cuisines : les eaux usées industrielles font l'objet de mesures particulières de décontamination d'épuration ou de traitement.

**Égout du toit** : Ligne basse d'un pan de couverture, par où se déverse, hors du bâtiment, le ruissellement des précipitations, généralement dans une gouttière ou un chéneau.

**Emprise publique** : Les emprises publiques sont constituées par les voies, les rues, les places, le domaine fluvial et les emprises ferroviaires.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre (murs extérieurs compris) des constructions ou bâtiments. Elle est définie par un coefficient d'emprise qui



déterminera le rapport entre surface construite et surface de la parcelle ou du terrain support de la construction ou bâtiment.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les constructions ou parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 m par rapport au terrain existant, comme les terrasses ;
- Les éléments architecturaux non reliés au sol, comme les balcons ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les piscines non couvertes ;
- Les aires de stationnement perméables.

**Équipement public ou privé d'intérêt collectif** : Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- Les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.)
- Les équipements d'infrastructures (réseaux, aménagements au sol et en sous-sol).

**Espace boisé classé (EBC)** : Il s'agit d'une protection édictée par le PLU pour conserver ou créer des espaces boisés (forêts, bois, parc, plantations isolées ou en alignement...) opposable aux tiers. Le classement en « EBC » 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. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable. Les « EBC » sont réglementés par les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

**Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain qui, s'il n'est pas lié à une demande de permis de construire, doit faire l'objet d'une demande de permis d'aménager lorsque sa superficie est supérieure ou égale à deux hectares et sa hauteur excède 2 mètres (article R.421-19 k du code de l'urbanisme).

**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, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Sont considérées des constructions et aménagements existants celles n'excédant pas cumulativement, au choix :

- Soit 20m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Soit 20%, selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
  - De la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
  - De l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initial.

## F

**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieurs hors toitures. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Façade du terrain** : La façade d'un terrain est le linéaire qui borde une voie publique ou privée.

**Faîtage** : Poutre qui supporte la partie supérieure des chevrons d'une charpente et, par extension, sommet d'une toiture ou ligne de jonction de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

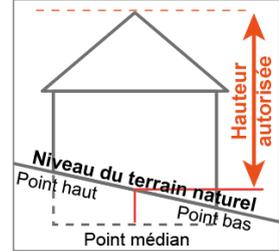


## H

**Hauteur** : Elle est mesurée depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes...), par rapport à la moyenne de l'altitude du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

**Hauteur de façade** : La distance mesurée entre le point le plus bas de la construction et le point le plus élevé, soit le sommet de l'acrotère (toiture terrasse), soit la jonction toiture – sommet du mur (parfois appelée « égout du toit »).

Cas d'un terrain en pente



## I

**Implantation** : C'est le positionnement des bâtiments projetés sur le terrain d'assiette de la ou des constructions, mentionnant notamment les limites du terrain (limites avec la ou les voies, limites séparatives latérales ou de fond de propriété).

**Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)** : Englobe les équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger pour l'environnement et nécessitent en conséquence un enregistrement de leur existence après autorisation ou déclaration à la préfecture, et un contrôle technique de leur implantation. L'article L.511-1 du code de l'environnement précise les installations concernées.

## L

**Limites séparatives** : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

**Lucarne** : Croisée ou châssis en saillie sur la pente d'un toit de bâtiment pour donner du jour à l'espace sous comble.

**Lotissement** : la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

## P

**Parcelle** : Réunion ou assemblage de parcelles formant le support du PLU : plan cadastral constitué de l'assemblage des parcelles de la commune.

**Parcelle** : Unité de propriété privée ou publique définie par son propriétaire, ses limites, sa contenance et une référence au cadastre (numérotation).

**Pignon** : Mur ou façade, ou partie de la façade, dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à un ou deux pans. S'oppose au mur principal, donnant généralement sur la voie ou la rue. Cependant, la façade principale des constructions anciennes peut être un mur pignon.



**Pleine terre** : Espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales (espaces verts par exemple).

## S

**Saillies** : Parties de la construction en débord par rapport à la façade (corniche, balcon, toiture, etc.).

**Servitude d'utilité publique** : Charge limitant les possibilités d'utilisation d'une propriété, d'un terrain, d'une construction, fondée sur la préservation de l'intérêt général. Elle s'exerce indépendamment des dispositions d'urbanisme issues du règlement du PLU.

**Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert.

## T

**Terrain existant** : Il s'agit du sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

**Terrain ou unité foncière** : Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

### Article 4 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visées aux articles L111-1 et suivants et R111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre d'une législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

En plus des règles du PLU et des servitudes d'utilité publique précitées, l'occupation des sols est régie par d'autres législations telles que le règlement sanitaire départemental, le code civil (servitudes de vue, de passage...), le code de la construction et de l'habitation, le code rural (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3).

Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserves des droits des tiers.

### Article 5 : Adaptations mineures – Dérogations

Les règles et servitudes définies par ce PLU :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du code de l'urbanisme).

Cas des constructions non-conformes :



Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de sa zone ou de son secteur, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

#### Article 6 : Bâtiments détruits ou démolis

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction est autorisée dans un délai de dix ans, même s'il n'est pas conforme au présent PLU.

#### Article 7 : Déclaration préalable pour les démolitions, les façades et les clôtures

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de la délibération du Conseil municipal du 20/11/2007.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil municipal du 20/11/2007. Elles peuvent également être déclarées dans le cadre d'une demande de permis de construire.

#### Article 8 : Unités foncières et constructions à cheval sur deux zones

Si une unité foncière est à cheval sur deux zones ou secteurs, le calcul et l'affectation des droits à construire s'effectuent zone par zone ou secteur par secteur.

#### Article 9 : Espaces protégés

Le règlement graphique repère :

- **Les éléments du patrimoine à protéger** : article L151-19 du code de l'urbanisme, faisant l'objet de prescriptions ou de recommandations particulières lors d'une opération de rénovation ou d'une extension.
- **Les espaces boisés classés** : article L113-1 du code de l'urbanisme, le défrichement est interdit, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.
- **La Biberonne et les rus**, le long desquels un recul minimal de 5m de part et d'autre des hauts de berges devra être observé pour toute construction.
- **Les arbres, les alignements d'arbres protégés et les haies champêtres** : article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, sauf s'ils sont morts, cassés ou renversés, ou dangereux. Ils seront obligatoirement remplacés par des essences locales.
- **Les jardins à préserver** : article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

#### Article 10 : Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

La commune est concernée par le PEB de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle. Une partie des zones U, A et N sont situées à l'intérieur des zones B, C et D dudit PEB.

Règles d'urbanisme applicables dans les zones du PEB



	<b>ZONE A</b> (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)	<b>ZONE B</b> (entre la courbe d'indice Lden 70 et celle d'indice 62) <sup>(2)</sup>	<b>ZONE C</b> (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)	<b>ZONE D</b> <sup>(2)</sup> (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50)
<b>CONSTRUCTIONS NOUVELLES À USAGE D'HABITATION</b>				
Nécessaires à l'activité aéronautique ou liée à celle-ci	Autorisées sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme	Autorisées sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme	Autorisées sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme	Autorisés, sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme	Autorisés sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme	Autorisés sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme	
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole	Autorisées dans les secteurs déjà urbanisés sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme	Autorisées sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme	Autorisées sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme	
Immeubles collectifs	Interdits	Interdits	Interdits	



	<b>ZONE A</b> (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)	<b>ZONE B</b> (entre la courbe d'indice Lden 70 et celle d'indice 62) <sup>(2)</sup>	<b>ZONE C</b> (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)	<b>ZONE D</b> <sup>(3)</sup> (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50)
<b>Constructions individuelles groupées (lotissements)</b>	Interdites	Interdites	Interdites	Autorisées, sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme  Autorisées, sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme
<b>Constructions individuelles non groupées</b>	Interdites	Interdites	Autorisées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics : <ul style="list-style-type: none"><li>✓ si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances</li><li>✓ sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme</li></ul>	
<b>Reconstructions rendues nécessaires par une démolition en zone A ou B</b>	Interdites	Interdites	Autorisées si : <ul style="list-style-type: none"><li>✓ elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances,</li><li>✓ les normes d'isolation acoustique sont respectées,</li><li>✓ le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.</li></ul>	



AUTRES OPERATIONS			
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Admises si elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme		Autorisées, sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme
Equipements publics ou collectifs	Admis si nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes et sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme	Autorisées, sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme	Autorisées, sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain	Interdites	Peuvent être autorisées : ✓ dans des secteurs délimités par le PEB ✓ pour permettre le renouvellement urbain de quartiers ou de villages existants ✓ sans augmenter la population soumise aux nuisances sonores (*) sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme	Autorisées, sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme



## Article 11 : Liste des essences locales préconisées

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages  
Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile-de-France – Mai 2018 – CBNBP-  
MNHN

Document actualisé avec la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union  
européenne en date du 25 juillet 2019 – AFB, UICN

Document actualisé avec l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et  
végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain - Legifrance

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Andropogon virginicus</i>	Poaceae	
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Poaceae	
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray	Cabombaceae	N. et S. Am.
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Dicranaceae	
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	Sapindaceae	
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Cenchrus setaceus</i>	Poaceae	
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Cortaderia jubata</i> (Lemoine ex Carrière) Stapf	Poaceae	S. Am.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.



Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassulaceae	Aust. N-Z
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Ehrharta calycina</i>	Poaceae	S. Af.
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Erigeron canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Erigeron sumatrensis</i> (Retz)	Asteraceae	A. trop.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gunnera tinctoria</i>	Gunneraceae	Chili
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	Asteraceae	S. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Heracleum persicum</i>	Apiaceae	Iran, Irak, Turquie
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Apiaceae	Caucase
<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc. / <i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Cannabaceae	Japon
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Araliaceae	Am.
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	Fabaceae	Méd. / Cent. Eur.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lespedeza cuneata</i>	Fabaceae	Ex. Orient
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Lysichiton americanus</i>	Araceae	N. Am.
<i>Lygodium japonicum</i>	Schizaeaceae	Asie
<i>Microstegium vimineum</i>	Andropogoneae	Asie, Iran
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Haloragaceae	N. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.



Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Asteraceae	Mexique, Caraïbes, Cent. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Persicaria perfoliata</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Pittosporum tobira</i> (Thumb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Polygonum perfoliatum</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Prunus cerasus</i> L.	Rosaceae	Eur. / Asie du Sud-Ouest
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Rosaceae	N. Am.
<i>Pueraria montana</i> var. <i>Lobata</i>	Fabaceae	Asie de l'Est
<i>Pennisetum setaceum</i>	Poaceae	N. et E. Af.
<i>Prosopis juliflora</i>	Fabaceae	Am. Trop.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Salvinia molesta</i>	Salviniaceae	S.E. du Brésil
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytotrichum</i> sp.		
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Oleaceae	Balkans
<i>Triadica sebifera</i>	Euphorbiaceae	Chine et Japon
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit



Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh	Berberidaceae	N. Am.
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bromopsis inermis</i> (Leys.) Holub	Poaceae	
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i> )	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon



Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	Famille	Origine
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poiret) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S. F. Blake	Caprifoliaceae	N.W. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.



Article 12 : Liste des espèces invasives à proscrire

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordylone australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornaceae	
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Rosaceae	Chine
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocsm.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Polygonaceae	Cent. Asie
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc.	Poaceae	N. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.



Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	Juglandaceae	Caucase
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poiret subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	



Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Leamey	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.



Article 13 : Constructibilité – retrait-gonflement des argiles



# Construire en terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques



Novembre 2021



### VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte\* et:

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

\* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

### DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

#### Vous vendez un terrain constructible

✓ Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance: son obtention doit être anticipée.**

#### Vous achetez un terrain constructible

✓ Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

#### Vous faites construire une maison individuelle

✓ Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable. Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

2

### LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



#### Les conséquences sur le bâti

✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est fortement sensible aux variations de teneur en eau.



Ainsi, il se rétracte lorsqu'il y a évaporation en période sèche...

4



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

#### Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit transmettre l'étude géotechnique de conception au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
- soit demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.



#### Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

✓ Vous êtes tenu :

- soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- soit de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

#### CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).



... et gonfle lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, affecter les fondations, et créer des désordres de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

3

5



### VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition: Cette cartographie définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent: **48 %** du territoire **93 %** de la sinistralité

#### Comment savoir si mon terrain est concerné ?

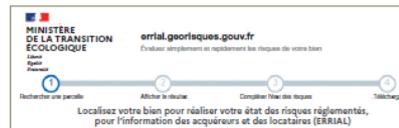
✓ Depuis mon navigateur: ERRIAL

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

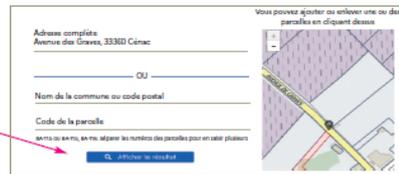
ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse OU le n° de la parcelle.



2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.



4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**

<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives/#/>

Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees/#/dpt>

### LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



#### L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

**30** ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

#### À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

#### Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

#### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

#### Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.

#### Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.



#### L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

#### À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

#### Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

#### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

#### Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCM1, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.





### CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.



Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.



Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.

Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel:

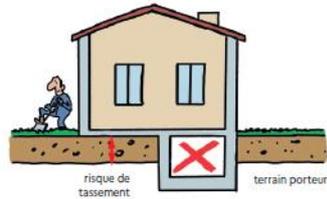
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

10

### Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

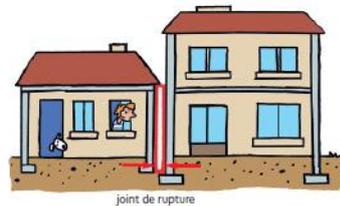
#### Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.



- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

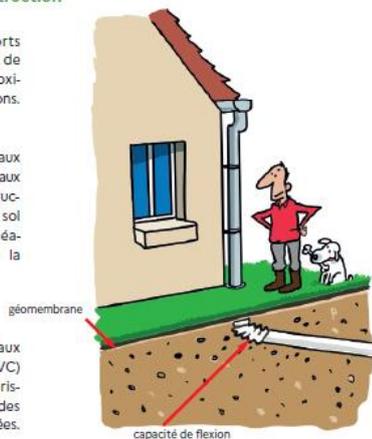
- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



11

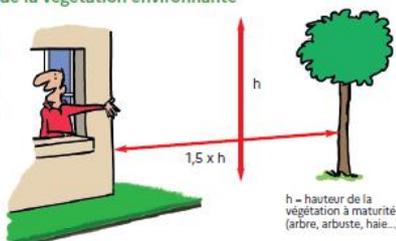
#### Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

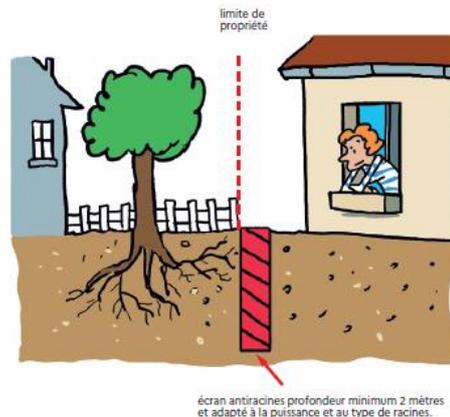


#### Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



12



- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétraction du sol.

#### Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain. L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

13



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA comporte deux sous-secteurs :

- UAa
- UAb



## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS

### **ARTICLE UA.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES**

Destinations des constructions	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Exploitation forestière</li><li>- Les constructions agricoles</li></ul>
Commerce et activités de services	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Commerce de gros</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Industrie</li><li>- Entrepôt</li><li>- Centre de congrès et d'exposition</li></ul>

#### **1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites**

En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone UA :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone
- Les campings
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- Les stationnements de caravane ou de camping-car s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE UA.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUMIS À CONDITION**

#### **1) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières**

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, ou liés aux infrastructures routières à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.
- Artisanat et commerce de détail : les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels.
- Jardins identifiés au plan de zonage :  
Dans les « jardins à préserver » identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont interdites les occupations et utilisations du sol autre que :
  - o Les piscines et bassins
  - o Les annexes et dépendances dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de planchée cumulée par unité foncière
  - o Les extensions de constructions principales existantes dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée par unité foncière.



## 2) Cas particuliers

- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude pédologique et/ou floristique avérant l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, les constructions ne seront pas autorisées.
- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.
- Les constructions doivent correspondre aux exigences établies par le PEB de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle, notamment en termes d'isolation, conformément à l'article L112-12 du code de l'urbanisme.
- Les bassins de rétention ne sont autorisés que dans une opération d'ensemble, et sous condition qu'ils soient végétalisés et intégrés dans l'environnement.

### ARTICLE UA.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'opération d'ensemble collectif de 5 logements et plus (construction, division ou changement de destination de bâtiment qui n'était pas initialement destiné à l'habitat), 10% des logements minimum doivent être de type T2/T3. Leur nombre est arrondi à l'entier inférieur sans pouvoir être inférieur à 1.

Dans le sous-secteur UAb :

Les opérations d'ensemble sont autorisées sous condition qu'un minimum de 10% des logements soient adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Les commerces et services doivent se situer en rez-de-chaussée à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

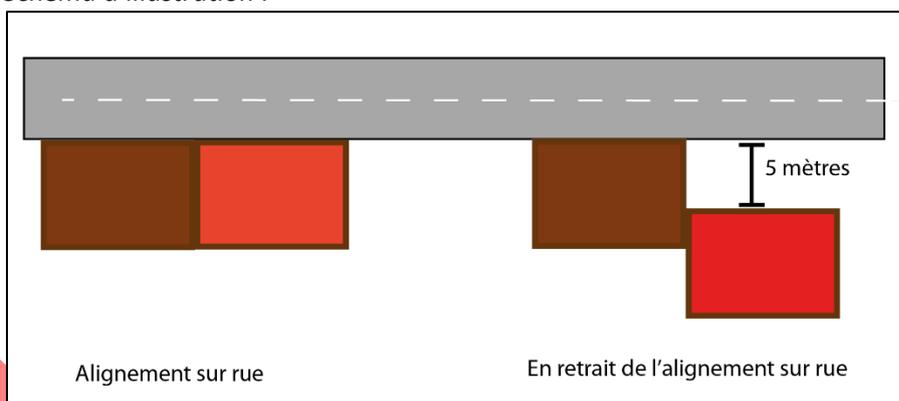
### ARTICLE UA.4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le sous-secteur UAa :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5 mètres par rapport à la voie de desserte existante ou à créer.

*Schéma d'illustration :*





Dans le sous-secteur UAb :

Les constructions doivent être en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie publique.

Dans l'ensemble de la zone :

Toutefois l'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, le retrait de 5 mètres s'applique uniquement sur la voie assurant la desserte. Pour la voie n'assurant pas la desserte, l'implantation peut se faire : soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2,5m.

Les conditions d'implantation s'appliquent également aux voies privées.

## 2) Implantation par rapport aux limites séparatives

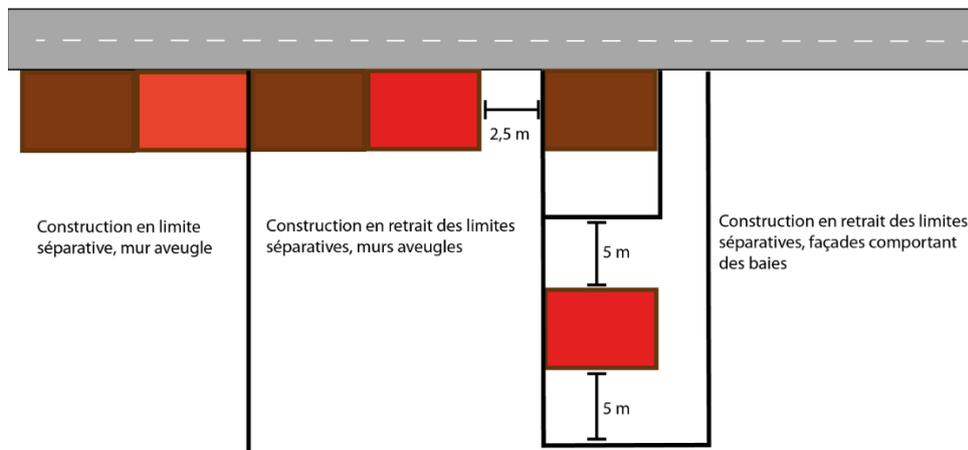
### *Règles générales d'implantation*

Dans le sous-secteur UAa :

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit avec un retrait minimum de 2,5 mètres en cas de murs aveugles,
- Soit en retrait de 5 mètres si la façade comporte des baies.

*Schéma d'illustration :*



Un retrait d'au moins 5 mètres est obligatoire de part et d'autre des hauts de berge des cours d'eau.

Dans le sous-secteur UAb :

Les constructions peuvent s'implanter par rapport aux limites séparatives :

- Soit en limite,
- Soit en retrait d'au moins 2 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les annexes peuvent s'implanter librement sur la parcelle.



Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, s'il s'agit de permettre l'isolation extérieure de la construction dans la limite de 30 cm.

Les façades comportant des ouvertures ou des baies ne peuvent s'implanter en limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans l'ensemble de la zone UA hors sous-secteur UAb :

Si elles ne sont pas accolées, la distance minimale à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière est de 3 mètres.

Dans le sous-secteur UAb :

Il n'est pas fixé de règle.

### **4) Hauteur maximale des constructions**

Dans le sous-secteur UAa :

Il est recherché une hauteur maximale de type R+1+comble ou attique. Le gabarit R+2 est autorisé en cas de toits terrasse.

La hauteur ne peut être inférieure à 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 3 mètres au faîtage.

Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

Dans le sous-secteur UAb :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 15 mètres au faîtage (ouvrages techniques exclus) ;
- 10 mètres à l'égout du toit (hors pignon) ;
- 10 mètres à l'acrotère.

La hauteur ne peut être inférieure à 3 mètres à l'égout du toit.

Pour les terrains présentant une déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser les prescriptions générales. La hauteur des autres façades ne peut excéder plus de 3 mètres la hauteur prescrites.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

### **5) Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.



## ARTICLE UA.5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « *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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les constructions faisant référence à un style architectural d'une autre région sont interdites (mas provençal, chalet montagnard...).

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés et à privilégier en veillant à leur bonne intégration à la construction. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent donc être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

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

Les unités extérieures des systèmes de chauffage et/ou climatisation visibles sur les façades doivent être dissimulés.

L'aspect des cheminées doit être traité de la même manière que le reste de la construction.

Pour les parcelles concernées par le périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est obligatoire.

Les bâtiments remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont à conserver. Toute modification de la structure et des éléments de façade est interdite.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

### 1) Les toitures

Les toitures devront soit être à pente, soit être plate. Si les toitures sont à pente, elles devront être essentiellement composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons. Elles pourront accessoirement comprendre des parties de plus faible pente ou en terrasse.



Il n'est pas fixé de règle de pente de toiture pour les vérandas.

Sauf pour les vérandas, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile ou de verrières.

L'aspect ondulé pour les toitures des vérandas est interdit.

Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Dans le sous-secteur UAb :

En plus des dispositions mentionnées ci-avant :

Les bâtiments de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher devront présenter une alternance de toiture terrasse et de toiture à pentes. Pour ces bâtiments, la toiture terrasse ne devra pas excéder 40% de l'ensemble de la surface de la toiture.

Les toits plats sont autorisés à condition qu'ils soient :

- Soit végétalisés,
- Soit accessibles à vocation de terrasse.

Les vérandas doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières.

## 2) Façade des constructions

Les murs doivent être couverts essentiellement, d'enduit aspect taloché ou gratté, en moellons à joints « beurrés » ou en meulières.

*Règles applicables aux annexes isolées de moins de 20m<sup>2</sup>*

Les annexes isolées de moins de 20m<sup>2</sup> doivent, soit respecter les règles énoncées ci-dessus, soit présenter l'aspect suivante :

- Les façades doivent être au choix :
  - o En maçonnerie enduit aspect taloché ou gratté,
  - o Aspect bois,
  - o Aspect verre.
- Les toitures doivent être au choix :
  - o En aspect tuile et/ou non ondulé ayant la couleur de la tuile,
  - o Aspect verre,
  - o Aspect zinc,
  - o Aspect bois.
- Les pans de toiture doivent être compris entre 15° et 35°.

Dans le sous-secteur UAb :

En plus des dispositions mentionnées ci-avant :

Les matériaux d'aspect naturel tels que la pierre, le bois, la brique, le zinc et le métal sont autorisés. L'utilisation de matériaux composites est acceptée en façade à condition que cela ne porte pas atteinte à l'harmonie du site et des paysages.



### 3) Clôtures

Les clôtures des limites séparatives seront constituées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.) soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal). L'aspect plaque de béton est prohibé.

Les clôtures en façade sur rue seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage ou d'éléments disposés verticalement ou horizontalement sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder 0,60m, permettant la création d'une clôture de proportion 1/3 – 2/3.

Les matériaux nus doivent être recouverts d'enduits similaires ou dans les mêmes tons que la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre, excepté dans le sous-secteur UAb où elles sont autorisées jusqu'à 2 mètres, ou s'il s'agit d'être en continuité d'un mur existant dans l'ensemble de la zone UA.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Il est par ailleurs conseillé de percer une ouverture de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune et de favoriser la biodiversité dans la commune.

## **ARTICLE UA.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 1) Surfaces libres, non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les arbres de hautes tiges sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les essences plantées, choisies parmi les espèces recensées dans les dispositions générales du présent règlement.

Coefficient d'espace de pleine terre : 10% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 5 places de stationnement.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### 2) Aménagement des abords des constructions

Les poubelles et conteneurs doivent être dissimulés dans les clôtures sur rue, soit dans un bâtiment, et ne pas engendrer de gêne pour la circulation piétonne.

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir la liste d'essences locales dans les dispositions générales du présent règlement).



L'introduction d'espèces invasives et/ou exotiques avérées, dont la liste figure dans les dispositions générales du présent règlement, est interdite.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

### 3) Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Les haies et alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, une compensation devra être réalisée à proximité.

## ARTICLE UA.7 : STATIONNEMENT

### 1) Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature (vélos, voitures, etc.) correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, par la réalisation d'aires de stationnement dédiées sur chaque unité foncière.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

- Dimensions minimums des places :
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,50 mètres
  - Dégagement : 5 mètres

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemple espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

Les places de stationnement doivent être accessibles individuellement, les places commandées n'étant pas comptabilisées dans le calcul du nombre de places, excepté si elles appartiennent au même logement.

### 2) Nombre d'emplacements de stationnement

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés par typologie de logement :

T1 ou studio	T2	T3	T4 et plus
1	1	1,5	2

Pour les constructions à usage d'activité et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

Pour les logements collectifs, les places de stationnement imposées pourront être intégrées au volume de la construction.

Pour les opérations de constructions à usage d'habitation comportant 5 logements ou plus, il devra être prévu un emplacement de stationnement pour les visiteurs par tranche de 5 logements entamée.

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements financés par les prêts aidés par l'État.

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires devront également être prévus.

### **3) Nombre d'emplacement pour le stationnement des vélos**

Le local nécessaire au stationnement des vélos et réservé à cet usage doit être clos et couvert. Il doit être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1,5m<sup>2</sup> de local par logement jusqu'au T2, et 3m<sup>2</sup> de local par logement à partir du T3.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m<sup>2</sup> de local pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activité économique et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs

Pour la construction d'établissement scolaire : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

### **4) Dispositions pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **5) Dispositions pour les stationnements PMR**

Dans les opérations comprenant plus de 4 logements, 5% des places de stationnement doivent être accessibles aux PMR, avec au minimum 1 place.



## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **ARTICLE UA.8 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### Dans le sous-secteur UAa :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (à l'exclusion de tout passage aménagé sur un terrain voisin) à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5m (sauf disposition contraire au sein de l'OAP), dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettent d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

La largeur des accès doit être au moins égale à 3,5 mètres.

#### Dans le sous-secteur UAb :

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules, doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

#### Dans l'ensemble de la zone :

La sécurisation des accès débouchant directement ou indirectement sur le réseau structurant doit être prise en compte préalablement à l'ouverture à l'urbanisation.

### **ARTICLE UA.9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **1) Dispositions générales**

Le terrain doit être desservi en eau potable, électricité, assainissement eaux usées, avec des caractéristiques adaptées au projet. Le raccordement aux réseaux de chaleur est obligatoire s'il existe. L'usage de dispositifs à énergies renouvelables est fortement recommandé.

#### **2) Eaux usées**

Un terrain, pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques, si un tel réseau existe.

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1000m<sup>3</sup> d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO<sub>5</sub> par jour (article R214-5 du code de l'environnement).

Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.



Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Le raccordement au réseau d'assainissement d'eaux usées doit être conforme au règlement d'assainissement annexé au PLU.

### **3) Assainissement non collectif**

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter, transporter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

L'installation doit être conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) annexé au PLU.

### **4) Eaux pluviales**

Les eaux doivent être gérées sur le terrain, par infiltration drainage, récupération, noues paysagères etc.

Le rejet d'eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas réalisable.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public sera limité à 1l/s/ha. Dans tous les cas, le débit ne pourra être inférieur à 3l/s afin de pouvoir contrôler le débit de fuite avec un régulateur de débit à balancier ou un limiteur de débit à effet vortex.

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement annexé au PLU.

### **5) Réseau électrique**

Le raccordement au réseau électrique des nouvelles constructions ou installations doit obligatoirement être réalisé avec le réseau public et opéré en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

## **ARTICLE UA.10 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communications électroniques à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB



## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE UB.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Destinations des constructions	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions agricoles</li><li>- Exploitation forestière</li></ul>
Commerce et activités de services	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Commerce de gros</li><li>- Artisanat et commerce de détail</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Industrie</li><li>- Entrepôt</li><li>- Centre congrès et d'exposition</li></ul>

#### 1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone UB :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone
- Les campings
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- Les stationnements de caravane ou de camping-car s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### ARTICLE UB.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUMIS À CONDITION

#### 1) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Jardins identifiés au plan de zonage :  
Dans les « jardins à préserver » identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont interdites les occupations et utilisations du sol autre que :
  - o Les piscines et bassins
  - o Les annexes et dépendances dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée par unité foncière
  - o Les extensions de constructions principales existantes dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée par unité foncière.



## 2) Cas particuliers

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.
- Les constructions doivent correspondre aux exigences établies par le PEB de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle, notamment en termes d'isolation, conformément à l'article L112-12 du code de l'urbanisme.
- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude pédologique et/ou floristique avérant l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, les constructions ne seront pas autorisées.
- Les bassins de rétention ne sont autorisés que dans une opération d'ensemble, et sous condition qu'ils soient végétalisés, et intégrés dans l'environnement.

### ARTICLE UB.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UB.4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement avec la voie publique existante ou à créer.

Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, le retrait de 3 mètres s'applique uniquement sur la voie assurant la desserte. Pour la voie n'assurant pas la desserte, l'implantation peut se faire : soit à l'alignement, soit en retrait de 2,5m minimum.

Les conditions d'implantation s'appliquent également aux voies privées.

#### 2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être édifiées en limite ou en recul. Dans le cas où une création de baie est envisagée, un recul de 5 mètres minimum sera exigé, et d'au moins 2,5 mètres si la façade est aveugle.

Les annexes et dépendances diverses (garages, abris de jardin, etc.) peuvent être implantées en limite ou en recul.

Les annexes nécessaires aux piscines peuvent être implantées en limite ou en recul.

Un retrait d'au moins 5 mètres est obligatoire de part et d'autre des hauts de berge des cours d'eau.

#### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Si elles ne sont pas accolées, la distance minimale à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière est de 3 mètres.

#### 4) Hauteur maximale des constructions

Il est recherché une hauteur maximale de type R+1+combles ou attique. Le gabarit R+2 est autorisé en cas de toits terrasse.

La hauteur ne doit pas être inférieure à 3 mètres à l'égout du toit.



La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

## 5) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE UB.5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE

Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « *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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions faisant référence à un style architectural d'une autre région sont interdites (mas provençal, chalet montagnard...).

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés et à privilégier en veillant à leur bonne intégration à la construction. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent donc être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

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

Les unités extérieures des systèmes de chauffage et/ou climatisation visibles sur les façades doivent être dissimulés.

L'aspect des cheminées doit être traité de la même manière que le reste de la construction.

Pour les parcelles concernées par le périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est obligatoire.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

### 1) Les toitures

Les toitures devront soit être à pente, soit être plate. Si les toitures sont à pente, elles devront être essentiellement composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente sera



comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons. Elles pourront accessoirement comprendre des parties de plus faible pente ou en terrasse.

Il n'est pas fixé de règle de pente de toiture pour les vérandas.

Sauf pour les vérandas, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile ou de verrières.

L'aspect ondulé pour les toitures des vérandas est interdit.

Lorsque l'éclairiment des combles sera assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celle-ci ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

## 2) Façades des constructions

Les murs doivent être couverts essentiellement, d'enduit aspect taloché ou gratté, en moellons à joints « beurrés » ou en meulières.

*Règles applicables aux annexes isolées de moins de 20m<sup>2</sup>*

Les annexes isolées de moins de 20m<sup>2</sup> doivent, soit respecter les règles énoncées ci-dessus, soit présenter l'aspect suivant :

- Les façades doivent être au choix :
  - En maçonnerie enduit aspect taloché ou gratté,
  - Aspect bois,
  - Aspect verre.
- Les toitures doivent être au choix :
  - En aspect tuile,
  - Aspect verre,
  - Aspect zinc,
  - Aspect bois.
- Les pans de toiture doivent être compris entre 15° et 35°.

## 3) Les clôtures

Les clôtures des limites séparatives seront constituées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.) soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal). L'aspect plaque de béton est prohibé.

Les clôtures en façade sur rue seront constituées d'un grillage ou d'éléments disposés verticalement ou horizontalement sur un soubassement maçonné doublée ou non d'une haie. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder 0,60m, permettant la création d'une clôture de proportion 1/3 – 2/3.

Les matériaux nus doivent être recouverts d'enduits similaires ou dans les mêmes tons que la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par grillage, sans limitation de hauteur.



Il est par ailleurs conseillé de percer une ouverture de 15cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune et de favoriser la biodiversité dans la commune.

## ARTICLE UB.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1) Surfaces libres, non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les arbres de hautes tiges sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les essences plantées seront locales, choisies parmi les espèces recensées dans les dispositions générales du présent règlement.

Coefficient d'espace de pleine terre : 20% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 5 places de stationnement.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### 2) Aménagement des abords de la construction

Les poubelles et conteneurs doivent être dissimulés dans les clôtures sur rue, soit dans un bâtiment, et ne pas engendrer de gêne pour la circulation piétonne.

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences locales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir la liste d'essences dans les dispositions générales du présent règlement).

L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure dans les dispositions générales du présent règlement, est interdite.

Les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis la voie ou les espaces publics.

### 3) Éléments de paysage, site et secteurs à protéger

Les haies et alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, une compensation devra être réalisée à proximité.

## ARTICLE UB.7 : STATIONNEMENT

### 1) Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature (vélos, voitures, etc.) correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, par la réalisation d'aires de stationnement dédiées sur chaque unité foncière.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.



Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

- Dimensions minimums des places :
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,50 mètres
  - Dégagement : 5 mètres

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemple espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

Les places de stationnement doivent être accessibles individuellement, les places commandées n'étant pas comptabilisées dans le calcul du nombre de place, excepté si elles appartiennent au même logement.

## 2) Nombre d'emplacement de stationnement

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés par typologie de logement :

T1 ou studio	T2	T3	T4 et plus
1	1	1,5	2

Pour les constructions à usage d'activité et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

Pour les logements collectifs, les places de stationnement imposées pourront être intégrées au volume de la construction.

Pour les opérations de constructions à usage d'habitation comportant 5 logements ou plus, il devra être prévu un emplacement de stationnement pour les visiteurs par tranche de 5 logements entamée.

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements financés par les prêts aidés par l'État.

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires devront également être prévus.

## 3) Nombre d'emplacement pour le stationnement des vélos

Le local nécessaire au stationnement des vélos et réservé à cet usage doit être clos et couvert. Il doit être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1,5m<sup>2</sup> de local par logement jusqu'au T2, et 3m<sup>2</sup> de local par logement à partir du T3.



Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m<sup>2</sup> de local pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activité économique et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.

Pour les constructions d'établissement scolaire : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

#### 4) Dispositions pour les véhicules électriques ou hybrides

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

#### 5) Dispositions pour les stationnements PMR

Dans les opérations comprenant plus de 4 logements, 5% des places de stationnement doivent être accessibles aux PMR, avec au minimum 1 place.

### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UB.8 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (à l'exclusion de tout passage aménagé sur un terrain voisin) à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 mètres, dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettent d'assurer la sécurité des usages, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

La largeur des accès doit être au moins égale à 3,5 mètres.

#### ARTICLE UB.9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

##### 1) Dispositions générales

Le terrain doit être desservi en eau potable, électricité, assainissement eaux usées, avec des caractéristiques adaptées au projet. Le raccordement aux réseaux de chaleur est obligatoire s'il existe. L'usage de dispositifs à énergies renouvelables est fortement recommandé.

##### 2) Eaux usées

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.



Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1000m<sup>3</sup> d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2kg de DBO<sub>5</sub> par jour (article R214-5 du code de l'environnement).

Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Le raccordement au réseau d'assainissement d'eaux usées doit être conforme au règlement d'assainissement annexé au PLU.

### **3) Assainissement non collectif**

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter, transporter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

L'installation doit être conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) annexé au PLU.

### **4) Eaux pluviales**

Les eaux doivent être gérées sur le terrain, par infiltration drainage, récupération, noues paysagères, etc.

Le rejet d'eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas réalisable.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public sera limité à 1l/s/ha. Dans tous les cas, le débit ne pourra être inférieur à 3l/s afin de pouvoir contrôler le débit de fuite avec un régulateur de débit à balancier ou un limiteur de débit à effet vortex.

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement annexé au PLU.

### **5) Réseau électrique**

Le raccordement au réseau électrique des nouvelles constructions ou installations doit obligatoirement être réalisé avec le réseau public et opéré en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.



## ARTICLE UB.10 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communications électroniques à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

La zone UX est concernée par deux sous-secteurs :

- UXa
- UXb
- UXc



## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE UX.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Destinations des constructions	Sous-destinations
Habitation	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'hébergement</li></ul>
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les exploitations agricoles</li><li>- Les exploitations forestières</li></ul>

#### 1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone UX :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- Les stationnements de caravane ou de camping-car s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone
- Les activités économiques soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### Dans le sous-secteur UXb et UXc :

- Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UX.2 est interdit.

### ARTICLE UX.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUMIS À CONDITION

#### 1) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Les activités économiques à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'équipement collectif existant à proximité.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisés et dans la limite d'un logement.
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air),
- Les équipements d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone.



## 2) Cas particuliers

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.
- Les constructions doivent correspondre aux exigences établies par le PEB de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle, notamment en termes d'isolation, conformément à l'article L112-12 du code de l'urbanisme.
- Les bassins de rétention ne sont autorisés que dans une opération d'ensemble, et sous condition qu'ils soient végétalisés, et intégrés dans l'environnement.

### Au sein du sous-secteur UXb :

- Les hôtels et restaurants à condition qu'ils s'intègrent dans une opération d'ensemble ;
- Les équipements à condition qu'ils portent un rôle culturel, de mémoire, de santé ou d'action sociale ;
- Les activités agricoles de culture et d'élevage à condition que ces constructions soient destinées à l'animation ou à l'entretien du site ;
- Les piscines et leur annexe dans la limite de 20 mètres carrés ;
- Aucune démolition n'est autorisée sans l'obtention préalable d'un permis de démolir qui pourra être refusé si la démolition porte atteinte à la valeur patrimoniale du site ou de son harmonie.

### Au sein du sous-secteur UXc :

Seules sont autorisées les constructions à destination d'hébergement hôtelier et les activités qui y sont liées.

## ARTICLE UX.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UX.4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### Dans le sous-secteur UXa et UXc :

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement avec les voies publiques.

#### *Implantation par rapport aux voies privées*

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5 mètres.

#### Dans le sous-secteur UXb :

Les constructions doivent être en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement avec la voie publique.



Toutefois, lorsqu'il existe une clôture maçonnée, les constructions ne dépassant pas la hauteur de cette clôture pourront être édifiées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, le retrait imposé s'applique uniquement sur la voie assurant la desserte.

## **2) Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans le sous-secteur UXa et UXc :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 8 mètres des limites avec les zones N, UB, et UA
- 3,5 mètres des autres limites.

Dans le sous-secteur UXb :

Les constructions principales peuvent être édifiées en limite ou en recul. Dans le cas où une création de baie est envisagée, un recul de 4 mètres minimum sera exigé.

Les annexes et dépendances diverses (garages, abris de jardin, etc.) peuvent être implantées en limite ou en recul.

Les annexes nécessaires aux piscines peuvent être implantées en limite ou en recul.

## **3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Dans le sous-secteur UXa et UXc :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le sous-secteur UXb :

La distance entre deux bâtiments non contigus et d'une hauteur égale ou supérieure à 6 mètres doit être d'au minimum 5 mètres.

Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle.

## **4) Hauteur maximale des constructions**

Dans le sous-secteur UXa et UXc :

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.

Dans le sous-secteur UXb :

La hauteur ne doit pas excéder :

- 15 mètres au faitage (cheminées exclues),
- 10 mètres à l'égout du toit (hors pignon),
- 10 mètres à l'acrotère.

Pour les terrains présentant une déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser les prescriptions générales. La hauteur des autres façades ne peut excéder de plus de 5 mètres la hauteur prescrite.



La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3 mètres au faitage.

## 5) Emprise au sol

Dans le sous-secteur UXa et UXc :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le sous-secteur UXb :

La somme de l'emprise au sol des constructions, nouvelles et existantes, sur l'ensemble de la zone ne peut excéder 10000m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UX.5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE

### 1) Dispositions générales

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et paysages.

Les pastiches sont interdits.

Les verres réfléchissants sont interdits.

Pour les parcelles concernées par le périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est obligatoire.

Les bâtiments remarquables identifiés sur le règlement graphique au titre du L151-19 du code de l'urbanisme sont à conserver. Toute modification de la structure et de l'apparence de façade sont interdites.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

### 2) Les façades

Dans la zone UXa et UXc :

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes (dans une limite de 30%).



Dans la zone UXb :

Sur les constructions existantes, les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment.

Les constructions nouvelles doivent s'accorder avec la valeur patrimoniale de l'existant. Néanmoins, un traitement architectural contemporain peut être autorisée si celui-ci permet de valoriser l'existant.

Les constructions nouvelles (extension ou non-contiguë) doivent, au-delà d'un linéaire de façade supérieure à 30 mètres, présenter un décroché. Les décrochés sont obligatoires par intermède de 30 mètres.

Les enduits des façades devront être d'aspect taloché ou gratté.

Les matériaux d'aspect naturel tels que la pierre, le bois, la brique, le zinc et le métal sont autorisés. L'utilisation de matériaux composites est acceptée en façade à condition que cela ne porte pas atteinte à l'harmonie du site et des paysages.

### **3) Les toitures**

Dans le sous-secteur UXa et UXc :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le sous-secteur UXb :

Les toitures seront traitées :

- En pente : entre 35° et 45°, avec un revêtement en cohérence avec les matériaux de couvertures environnants dominants ;
- En toiture plate : végétalisée ou accessibles à vocation de terrasse.

Les éléments techniques en toiture doivent être dissimulés de manière à ne pas porter atteinte à la qualité patrimoniale du site.

Les couvertures en verrière sont autorisées.

### **4) Les clôtures**

Dans le sous-secteur UXa et UXc :

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné enduit
- De grilles ou grillages à maille rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné et doublée de plantations.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 2 mètres.



Dans le sous-secteur UXb :

Les murs de clôture en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Néanmoins, des percements ponctuels pourront être admis s'il s'agit de répondre à des besoins fonctionnels du site.

Les clôtures seront constituées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.) soit d'assemblage de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériaux (barreaudage bois ou métal). L'aspect de type plaques de béton est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au sol naturel pour les clôtures nouvelles. Dans le cas du prolongement d'une clôture existante, la clôture nouvelle devra être soit réalisée à l'identique soit reprendre dans sa conception, la forme et l'aspect de la clôture d'origine qui est prolongée.

Les clôtures existantes excédant 2 mètres ne peuvent pas être surélevées.

Il est par ailleurs conseillé de percer une ouverture de 15cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune et de favoriser la biodiversité dans la commune.

**ARTICLE UX.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1) Surfaces libres, non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les arbres de hautes tiges sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les essences plantées seront locales, choisies parmi les espèces recensées dans les dispositions générales du présent règlement.

Coefficient d'espace de pleine terre : 10% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 5 places de stationnement.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

**2) Aménagements des abords des constructions**

Dans le sous-secteur UXa et UXc :

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication, stationnement de véhicules...) les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie.

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment.

Dans le sous-secteur UXb :

L'aire de stationnement devra être agrémentée d'un aménagement paysager intégrant au minimum un arbre pour 5 places de stationnement.



Les places de stationnement doivent être aménagées dans un revêtement semi-perméable.  
Les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis la voie ou les espaces publics.

## ARTICLE UX.7 : STATIONNEMENT

### 1) Dispositions générales

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

Les aires de stationnements ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique.

Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.

La dimension des places de stationnement devra présenter un gabarit d'au moins 5mx2,5m.

### 2) Nombre d'emplacements de stationnement

L'offre en stationnement voiture devra être suffisante pour répondre aux besoins du site.

### 3) Nombre d'emplacements pour le stationnement des vélos

Le local nécessaire au stationnement des vélos et réservé à cet usage doit être clos et couvert. Il doit être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.

Constructions à usage de bureau : 1,5m<sup>2</sup> de local minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Constructions à usage d'industrie : 1 place minimum pour 10 employés

Constructions à usage de commerce : Pour les commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est demandé 1 place minimum pour 10 employés

Constructions à usage d'artisanat, entrepôt, habitation : non réglementé

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 chambres

Pour les constructions à usage d'équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.

### 4) Dispositions pour les véhicules électriques ou hybrides

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement.



- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

## 5) Dispositions pour les stationnements PMR

Dans les opérations accueillant des ERP (établissement recevant du public), 2% des places de stationnement doivent être accessibles aux PMR, avec au minimum 1 place.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UX.8 : ACCÈS ET VOIRIE

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être réalisés sur un terrain qui a un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les voies doivent être accessibles aux piétons.

Dans le sous-secteur UXb :

Les voies ne peuvent se terminer en impasse. Elles doivent permettre aux véhicules lourds de faire le tour sans difficulté à l'intérieur de la propriété.

### ARTICLE UX.9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### 1) Dispositions générales

Le raccordement aux réseaux de chaleur est obligatoire s'il existe. L'usage de dispositifs à énergies renouvelables est fortement recommandé.

#### 2) Eau potable

Le terrain, pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

#### 3) Eaux usées

Un terrain, pour recevoir une construction, une installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1000m<sup>3</sup> d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute



de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2kg de DBO5 par jour (article R214-5 du code de l'environnement).

Les effluents, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Le raccordement au réseau d'assainissement d'eaux usées doit être conforme au règlement d'assainissement annexé au PLU.

#### **4) Assainissement non collectif**

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter, transporter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

L'installation doit être conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) annexé au PLU.

#### **5) Eaux pluviales**

Les eaux doivent être gérées sur le terrain, par infiltration drainage, récupération, noues paysagères, etc.

Le rejet d'eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas réalisable.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public sera limité à 1l/s/ha. Dans tous les cas, le débit ne pourra être inférieur à 3l/s afin de pouvoir contrôler le débit de fuite avec un régulateur de débit à balancier ou un limiteur de débit à effet vortex.

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Les eaux de ruissellement provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent de plus faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement annexé au PLU.

#### **6) Réseau électrique**

Le raccordement au réseau électrique des nouvelles constructions ou installations doit obligatoirement être réalisé avec le réseau public et opéré en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

### **ARTICLE UX.10 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

Les réseaux d'énergie et de télécommunication doivent être enterrés.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A



## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE A.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Destinations des constructions	Sous-destinations
Habitation	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'hébergement</li></ul>
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Artisanat et commerce de détail</li><li>- Restauration</li><li>- Commerce de gros</li><li>- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li><li>- Hébergement hôtelier et touristique</li><li>- Cinéma</li></ul>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li><li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés*</li><li>- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li><li>- Salles d'art et de spectacles</li><li>- Équipements sportifs</li><li>- Autres équipements recevant du public</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Industrie</li><li>- Entrepôt</li><li>- Bureau</li><li>- Centre de congrès et d'exposition</li></ul>

*\*excepté les équipements d'intérêt collectif et services publics*

#### 1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone A :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- Les stationnements de caravane ou de camping-car s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone
- Les activités économiques soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.



Dans le sous-secteur Azh :

Est interdit tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle ou agricole.

Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides et des mares
- Les comblements, affouillements, exhaussements,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site. Si la zone humide est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces pour la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre plantation ne soit possible.

**ARTICLE A.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUMIS À CONDITION**

**1) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières**

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les logements sous condition qu'ils soient strictement nécessaires au logement des exploitants agricoles en activité dont la présence permanente est nécessaire et justifiée, dans la limite d'un logement par exploitation.
- Les annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone sous condition d'être situées à proximité de la construction principale.

**2) Cas particuliers**

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.
- Les constructions doivent correspondre aux exigences établies par le PEB de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle, notamment en termes d'isolation, conformément à l'article L112-12 du code de l'urbanisme.



- Dans les zones potentiellement humides, repérées graphiquement en annexe du PLU, une étude pédologique et/ou floristique doit être effectuée avérant l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, la réglementation du sous-secteur Azh sera appliquée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les bassins de rétention ne sont autorisés sous condition qu'ils soient végétalisés, et intégrés dans l'environnement.

### ARTICLE A.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE A.4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*Les règles de prospect ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

#### 1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent observer un recul d'au moins 10 mètres.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus, les extensions sont autorisées sous réserve de ne pas réduire la distance par rapport à l'alignement.

Il n'est pas imposé de recul pour les ouvrages de desserte de réseau.

#### 2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 8 mètres. Toutefois, une implantation à proximité immédiate du siège de l'exploitation est obligatoire s'il est existant sur le territoire communal.

Un retrait d'au moins 10 mètres est obligatoire de part et d'autre des hauts de berges des cours d'eau.

#### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions seront :

- Soit contiguës
- Soit en retrait les unes des autres, le retrait étant compris entre 5 mètres et 15 mètres.

#### 4) Hauteur maximale des constructions

La hauteur au faitage ou à l'acrotère (cheminées exclues) ne doit pas excéder 10 mètres pour les habitations et 15 mètres pour les autres constructions, si elles sont liées au fonctionnement des exploitations agricoles ou si elles en constituent le prolongement ou le complément, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou l'activité paysagère du site.



*La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

## **5) Emprise au sol**

L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 5% de l'emprise au sol existante. L'emprise au sol des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE A.5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE**

*Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

#### **1) Dispositions générales**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions devront présenter des couleurs discrètes (gris ou marron) de préférences mates.

#### **2) Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et unité de conception. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celle de la construction principale.

### **ARTICLE A.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Les règles de traitement environnemental et paysager ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

#### **1) Surfaces libres, non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé.

#### **2) Préservation des éléments de continuité écologique**

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **3) Plantations**

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, mares... et les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, une compensation devra être réalisée à proximité.



#### 4) Choix des essences végétales

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives dans les dispositions générales est interdite. Il est interdit de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales, citées dans les dispositions générales, dans les nouvelles plantations.

### ARTICLE A.7 : STATIONNEMENT

*Les règles de stationnement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

#### 1) Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables.

### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE A.8 : ACCÈS ET VOIRIE

*Les règles d'accès et de voirie ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

Les chemins à protéger sur le plan de zonage ne doivent pas être supprimés. Dans le cas où ils seraient supprimés ou modifiés, une création de chemin en compensation est obligatoire.

### ARTICLE A.9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

*Les règles de desserte par les réseaux publics ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

#### 1) Eau potable



Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 2) Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans le cas où le zonage d'assainissement ne prévoit pas de raccordement au réseau collectif :  
Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter, transporter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau d'assainissement d'eaux usées doit être conforme au règlement d'assainissement annexé au PLU.

L'installation d'assainissement non collectif doit être conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) annexé au PLU.

## 3) Eaux pluviales

Les eaux doivent être gérées sur le terrain, par infiltration drainage, récupération, noues paysagères, etc.

Le rejet d'eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas réalisable.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public sera limité à 1l/s/ha. Dans tous les cas, le débit ne pourra être inférieur à 3l/s afin de pouvoir contrôler le débit de fuite avec un régulateur de débit à balancier ou un limiteur de débit à effet vortex.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement annexé au PLU.

### ARTICLE A.10 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

*Les règles d'infrastructures et réseaux de télécommunications numériques ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain.

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N



## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE N.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Destinations des constructions	Sous-destinations
Habitation	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'hébergement</li><li>- Le logement</li></ul>
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Artisanat et commerce de détail</li><li>- Restauration</li><li>- Commerce de gros</li><li>- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li><li>- Hébergement hôtelier et touristique</li><li>- Cinéma</li></ul>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont interdits** :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li><li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés***</li><li>- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li><li>- Salles d'art et de spectacles</li><li>- Équipements sportifs</li><li>- Autres équipements recevant du public</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Industrie</li><li>- Entrepôt</li><li>- Bureau</li><li>- Centre de congrès et d'exposition</li></ul>

\*\*Sauf sous-secteur NI

\*\*\* Excepté les équipements d'intérêt collectif et services publics

#### 1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone N :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les dépôts de déchets de toute nature
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- Les stationnements de caravane ou de camping-car s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone
- Les activités économiques soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.



Au sein des zones humides avérées :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides et des mares
- Les comblements, affouillements, exhaussements,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site. Si la zone humide est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces pour la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre plantation ne soit possible.

**ARTICLE N.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUMIS À CONDITION**

**1) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières**

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone sous condition d'être situées à proximité de la construction principale.

Sous-secteur NI :

Seules les constructions et installations nécessaires au développement des activités de sports et de loisirs et leurs compléments sont sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 5% d'emprise au sol sur l'ensemble du secteur NI, et qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du site.

**2) Cas particuliers**

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.
- Les constructions doivent correspondre aux exigences établies par le PEB de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle, notamment en termes d'isolation, conformément à l'article L112-12 du code de l'urbanisme.



- Dans les zones potentiellement humides, repérées graphiquement en annexe du PLU, une étude pédologique ou floristique doit être effectuée avérant l'absence de zones humides.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les bassins de rétention ne sont autorisés sous condition qu'ils soient végétalisés, et intégrés dans l'environnement.

Seul est autorisé au sein des mares et des étangs identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- L'entretien générant une extraction de sédiments n'est accepté que s'il vise :
  - o À restaurer-améliorer l'état écologique au sens des articles du code de l'environnement,
  - o Ou à assurer la sécurité des biens et des personnes ou la salubrité publique.

Les opérations de consolidation ou de protection des berges par des techniques autres que végétales vivantes sont interdites.

### ARTICLE N.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE N.4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

#### **1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent observer un recul d'au moins 10 mètres.

Les extensions de bâtiments existantes peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant. Il n'est pas imposé de recul pour les ouvrages de desserte de réseau.

Sous-secteur NI :

Les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **2) Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions en limite séparative est libre, sauf à proximité des zones urbaines où un recul minimum de 10 mètres est à respecter.

Un retrait d'au moins 10 mètres est obligatoire par rapport aux hauts de berges des cours d'eau.



### Sous-secteur NI :

Les constructions et installations pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

### **3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Les constructions peuvent être accolées. Si elles ne le sont pas, un retrait minimum de 3 mètres est imposé. Toutefois, le mitage n'étant pas recherché, il est conseillé que les constructions soient proches les unes des autres.

### **4) Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions doit être maîtrisée et garantir une intégration paysagère avec le reste de la zone. Elle est limitée à 4 mètres pour les constructions et installations autorisées dans la zone.

*La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

### **5) Emprise au sol**

L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 5% de l'emprise au sol existante. L'emprise au sol des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N.5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE**

*Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

### **1) Dispositions générales**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions faisant référence à un style architectural d'une autre région sont interdites (mas provençal, chalet montagnard...)

### **2) Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et unité de conception. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celle de la construction principale.

### **3) Les façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée.



#### 4) Les clôtures

Les clôtures limitrophes aux zones urbaines doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit, composées d'arbustes de plusieurs essences et ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres.

Pour les autres clôtures, elles devront :

- Être posées à 30cm au-dessus de la surface au sol, avec une hauteur limitée à 1,20 m,
- N'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la petite faune,
- Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ou par le SDRIF, déterminera selon le territoire concerné.

L'installation de clôture devra se référer à l'article L.372-1 du Code de l'Environnement.

Les clôtures existantes devront être mises en conformité avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027.

### ARTICLE N.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*Les règles de traitement environnemental et paysager ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

#### 1) Surfaces libres, non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

#### 2) Aménagement des abords des constructions

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences locales figurant dans les dispositions générales.

Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences.

L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure aux dispositions générales, est interdite.

Le traitement des eaux de pluie devra se faire par un système de bassins d'infiltration et de noues paysagères.

Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz... doivent être non visibles depuis la voie publique.

Un traitement végétal adapté doit être réalisé en accompagnement des constructions.

#### 3) Plantations

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, mares... et les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, une compensation devra être réalisée à proximité.

### ARTICLE N.7 : STATIONNEMENT



*Les règles de stationnement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

### **1) Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables.

## **ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE N.8 : ACCÈS ET VOIRIE**

*Les règles d'accès et de voirie ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

Les chemins à protéger sur le plan de zonage ne doivent pas être supprimés. Dans le cas où ils seraient supprimés ou modifiés, une création de chemin en compensation est obligatoire.

### **ARTICLE N.9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

*Les règles de desserte par les réseaux publics ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

#### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2) Eaux usées**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.



Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter, transporter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

L'installation d'assainissement non collectif doit être conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) annexé au PLU.

### 3) Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

## ARTICLE N.10 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

*Les règles d'infrastructures et réseaux de télécommunications numériques ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et « THT » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain.

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.



## BÂTIMENTS REMARQUABLES

### Ferme du bourg : 29 RUE DE PARIS



La volumétrie, l'implantation et l'aspect général de l'ensemble des bâtiments du corps de ferme sont à préserver.

### Église Saint-Martin



Son intérêt historique passe par les événements qui s'y sont produits, mais également par son architecture. L'Église est un patrimoine inscrit aux monuments historiques, qu'il convient de préserver.



### Le château des Gueules Cassées



Le patrimoine historique que représente ce château impose à la commune de l'identifier au sein des bâtiments remarquables de son territoire.

### Le corps de ferme du château des Gueules Cassées



Cet ancien corps de ferme est associé au château. Il convient de le préserver, notamment pour son implantation en forme de U.



### La statue en bronze devant la mairie



Il s'agit d'un élément de mémoire dont la commune souhaite conserver la présence et l'emplacement.