

Département du Val d'Oise
Commune de Roissy-en-France



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4 DU PLU

3.REGLEMENT

Vu pour être annexé à la Délibération du
Conseil Municipal du 02/04/2024
approuvant la modification n°4 du PLU

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
ZONE UA.....	9
ZONE UF.....	22
ZONE UH.....	29
ZONE UI 1	41
ZONE UI 2	50
ZONE UI 3	59
ZONE UI 4	68
ZONE UI 5	78
ZONE UI 6	92
ZONE UP	107
ZONE UZ	118
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	129
ZONE 1AUI	130
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	139
ZONE A.....	140
ZONE N	147

ANNEXES DU REGLEMENT.....	154
ANNEXE 1 : DEFINITIONS.....	155
ANNEXE 2 : REGLES APPLICABLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT.....	168
ANNEXE 3 : ELEMENTS DE PATRIMOINE REMARQUABLE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	175
ANNEXE 4 : ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.).....	177
ANNEXE 5 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES.....	179
ANNEXE 6 : PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES DES AXES D'ECOULEMENT.....	185
ANNEXE 7 : RECOMMANDATIONS ACOUSTIQUES DU CDT.....	187
ANNEXE 8 : PROTECTION DES ZONES HUMIDES.....	192
ANNEXE 9 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	194
ANNEXE 10 : LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES.....	196
ANNEXE 11 : CAPTAGE D'EAU.....	200
ANNEXE 12 : PLAQUETTE « L'ENERGIE SOLAIRE, UNE ENERGIE RENOUVELABLE ».....	208

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

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

- Article R 111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111-4 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111-15 : relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111-21 : relatif à la protection des sites naturels ou urbains

3- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), et en zones naturelles ou forestières (N).

Ce règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

1 – LES ZONES URBAINES

- **UA** – Zone de centre ancien à caractère d'habitat, de commerces, de bureaux et de services où les bâtiments sont en général construits en ordre continu.
- **UF** – Zone réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **UH** – Zone réservée principalement aux habitations individuelles où les commerces, les services et l'artisanat sont autorisés sous conditions.
- **UI 1**– Zone d'activités tertiaires et hôtelière.
- **UI 2** – Zone d'activités mixtes correspondant à une partie de la ZAC Sud-Roissy.
- **UI 3** – Zone d'activités mixtes.
- **UI 4** – Zone d'activités hôtelières correspondant à la ZAC du Parc de Roissy.

- **UI 5** – Zone d’activités mixtes correspondant à la ZAC du Moulin.
- **UI 6** – Zone d’activités destinées à l’accueil d’activités de types PME-PMI et tertiaires correspondant en grande partie à la ZAC de la Demi-Lune.
- **UP** – Zone d’activités correspondant en grande partie à la ZAC Paris Nord 2.
- **UZ** – Zone aéroportuaire.

2- LES ZONES A URBANISER

- **1AUI** – Zone à urbaniser destinée à l’accueil d’activités correspondant en grande partie à la ZAC Sud-Roissy.

3 – LES ZONES AGRICOLES

- **A** – Zone à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4 – LES ZONES NATURELLES

- **N** – Zone naturelle et paysagère qu’il convient de protéger.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d’Urbanisme ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation, à l’exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement et conformément aux articles L 123-1, R 421-18 et R 421-29 du Code de l’Urbanisme.

Lorsqu’un immeuble bâti existant n’est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, et sous réserve des règles relatives aux constructions existantes, les autorisations d’urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d’améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : LE REGLEMENT

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend trois sections et 16 articles :

- Article 1 : Types d’occupation ou d’utilisation des sols interdits
- Article 2 : Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, actuelles ou futures
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions

- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols (C.O.S.)
- Article 15 : Performance énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

<i>ARTICLE 6: MIXITE SOCIALE</i>

En application de l'article L.123-1-5-4 du Code de l'Urbanisme, les programmes résidentiels prévus dans les secteurs UAb, UHb et UI3b devront intégrer les 14 logements sociaux fixés dans le cadre du PLHI (Programme Local de l'Habitat Intercommunal) de la Communauté d'Agglomération Roissy-Porte-de France.

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES***

ZONE UA

CHAPITRE UA

Zone à caractère d'habitat, de services, commerces et activités. (Cf. document graphique n° 5.2).
Elle comprend le secteur UAa et le secteur UAb.

ARTICLE UA1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Sont interdites les constructions à usage d'habitation, sauf celles indiquées à l'article UA2.**
- 1.2 -** Les constructions à destination industrielle.
- 1.3 -** Les groupements de constructions à usage d'activité.
- 1.4 -** Les constructions d'habitat groupé, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- 1.5 -** Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.6 -** L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.7 -** Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.8 -** Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations du sol autorisées dans la zone.
- 1.9 -** L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.10 -** Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2.
- 1.11 -** L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.12 -** Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 -** Les constructions à usage d'habitation, conformément à l'alinéa 1^c de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme :
« En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur. »
- 2.2 -** Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie, de réseaux divers, parking souterrain, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- 2.3 -** Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

- 2.4 - Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles correspondent à une réserve nécessaire aux bâtiments à destination de commerce, artisanat, agriculture, bureaux et services autorisés et qu'elles ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- 2.5 - L'extension ou la transformation des établissements, et des constructions à usage d'industrie et / ou d'entrepôt interdites à l'article UA 1, à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- 2.6 - Les modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants.
- 2.7 - Les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation de la présente modification.
- 2.8 - Dans la zone UA et le secteur UAa, l'aménagement à usage d'habitation dans le volume existant sous réserve qu'il n'ait pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire,
- 2.9 - Dans la zone UA et le secteur UAa, la création d'un logement nouveau sauf si parcelle existante à la date d'approbation de la présente modification comprend déjà un logement.
- 2.10 - Dans le secteur UAb, la division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 45 m² de surface de plancher, et à condition de respecter les normes acoustiques du CDT de 35 dB(A).
- 2.11 - Les établissements d'hébergement temporaire (hôtels de tourisme, résidences de tourisme, ...) et les hôtels.
- 2.12 - Dans le secteur UAb, les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars, dite loi ALUR.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs « violets » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

2- Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'élément de paysage et de patrimoine, identifiés en application de l'article L.123-1-5-III-2 figurant au document graphique (secteur UAa) et à l'annexe 3 du présent règlement du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

3- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aéroports

La zone UA est située en zone de bruit C du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.4). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

Les opérations d'au moins 2 logements de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi

2014-366 du 24 mars, dite loi ALUR devront prendre en compte les mesures prévues par l'avenant au CDT permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien (Cf. annexe 7 du présent règlement).

4 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

5 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – *Eaux usées*

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

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute création d'une surface imperméabilisée raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 0,7 litre / seconde / hectare sera admis.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

4.3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

4.3.2 - Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 – Collecte des déchets ménagers

4.4.1. Stockage

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV), pour toute construction ou unités d'hébergement supérieures à trois ou à 200 m² de surface de plancher, il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Toute construction ou unités d'hébergement supérieures à trois ou à 200 m² de surface de plancher doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par unité d'hébergement avec une surface minimum de 6 m².

En outre, au-dessus de 10 unités d'hébergement, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m² par tranche de 5 unités d'hébergement supplémentaires.

4.4.2. Collecte

- Groupements d'unités d'hébergement : Une aire de collecte de 6 m² minimum pour les déchets urbains (déchets ménagers), facilement accessible depuis le domaine public, devra être aménagée.
- Autres destinations : Il s'agira d'une aire de collecte facilement accessible depuis le domaine public et dimensionnée de façon à recevoir des conteneurs.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 – Zone UA

Les constructions peuvent être édifiées soit :

- à l'alignement du domaine public ou en limite d'emprise des voies privées-
- en recul par rapport à l'alignement si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux,
- en retrait de 2 mètres minimum depuis l'alignement.

6.2 – Secteur UAa

Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimum de 2m par rapport à la limite de l'emprise publique.

6.3 – Secteur UAb

Les constructions doivent être édifiées, à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées. Elles pourront cependant s'édifier en recul si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

Exception

Pour les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, les règles ne s'imposent pas sous réserve que l'adaptation de la règle soit destinée à limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Exceptions à l'ensemble de la zone y compris dans les secteurs UAa et UAb

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants, implantés en recul de l'alignement,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc... qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées,
- aux aires et aux locaux de collecte pour les déchets ménagers,
- aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.
- pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dans une bande de 25 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales ou pour partie sur les limites séparatives (cas où la configuration parcellaire forme un biais).

A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale et en limite séparative de fond (cf. définitions à l'annexe 1 du règlement), les marges d'isolement doivent être respectées.

7.2 – Au-delà de la bande de 25 mètres, les marges d'isolement s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur ($L \geq H$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

$$L \geq H \text{ min.} = 4 \text{ m.}$$

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) de la construction avec un minimum de 2,50 mètres si la façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures ou égales à 0,25m² à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 au-dessus du plancher.

$$L \geq (H/2) \text{ min.} = 2,50 \text{ m.}$$

Exceptions

Les annexes implantées sur des terrains dont la configuration parcellaire ne présente pas de limites de fond peuvent s'implanter en limites latérales.

Les abris de jardin et les piscines peuvent être implantés en limites latérales et en limite de fond parcellaires, sous réserve de ne pas excéder une hauteur totale de 3,50 mètres.

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative de fond de terrain si les conditions suivantes sont respectées :

- La hauteur du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,50 mètres,
- La continuité du bâti peut être interrompue par une ruelle, passage ou cour existant ou créé dans le cadre de la restructuration d'un ensemble de constructions. La continuité du bâti peut, dans les mêmes conditions, être exceptionnellement assurée par un mur de clôture,
- Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades).

Exception

Pour les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, les règles ne s'imposent pas sous réserve que l'adaptation de la règle soit destinée à limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux aires et aux locaux de collecte pour les déchets ménagers.

- aux modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

- pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

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

8.1 – Zone UA et secteur UAb

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 mètres.
- Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies supérieures ou égales à 0,25m² à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Exception

Pour les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, les règles ne s'imposent pas sous réserve que l'adaptation de la règle soit destinée à limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Exceptions à l'ensemble de la zone

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une construction annexe (cf. définitions à l'annexe 1 du règlement) d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux aires et aux locaux de collecte pour les déchets ménagers,
- aux modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.
- pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

8.2 – Secteur UAa

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Zone UA et secteur UAb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie totale du terrain.

9.1 – Secteur UAa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- aux modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Définition en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit à l'exception du secteur UAa où la hauteur à l'égout du toit est fixée à 10m.

Pour les terrains en pente ou à l'angle de 2 rues, la hauteur de 9 mètres s'exprimera par la hauteur prise au point moyen entre l'angle amont et l'angle aval de la construction.

Un dépassement de ces hauteurs (9m et 10m), dans la limite de 2 mètres, est autorisé, pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.
- en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit dans les limites de 2 mètres.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Lorsque les projets sont de référence architecturale régionale traditionnelle, concernés par le périmètre des monuments historiques, ils s'inspireront des recommandations architecturales de l'annexe 5 du règlement.

11.1 – Clôtures

11.1.1 – Le revêtement des clôtures sur rue doit être en homogénéité avec le revêtement des immeubles existants sur le terrain. Les matériaux nus non traités d'un matériau de type enduit.

11.1.2 – Les matériaux de type enduit de couleur grise sont proscrits.

11.1.3 – Un raccordement est exigé entre la clôture sur rue et les clôtures sur limites séparatives, même en cas d'utilisation de matériaux distincts.

11.1.4 – La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 2,50 mètres. Les murs seront enduits ou crépis des deux côtés.

11.1.5 – Les clôtures entourant une construction ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

11.1.6 – Les portails d'aspect PVC ou plastique sont interdits.

11.2 – Aspect des constructions

11.2.1 – L'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des constructions ou des installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2.2 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.2.3 – Les matériaux, d'aspect briques creuses, plaques de béton, canisses, palissades ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades sur rue ou sur les clôtures.

11.2.4 – L'utilisation de revêtement d'aspect ondulé, ou d'aspect « fibrociment » est interdite.

11.2.5 – Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion – télévision doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

11.2.6. Les proportions des menuiseries extérieures seront en général pour les constructions traditionnelles plus hautes que larges.

En règle générale, les menuiseries seront réalisées avec un matériau à peindre de coloris pastel ou foncé, à l'exclusion du blanc ou d'un vernis.

Pour les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites à l'identique du matériau d'origine.

Les volets roulants seront plutôt à envisager pour les constructions neuves et seront d'une teinte soutenue. Leurs coffres et coulisses ne doivent pas être apparents à l'extérieur de la construction.

11.2.7. Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture.

11.2.8. Les citernes et les containers d'ordures ménagères doivent être on visibles de l'espace public.

11.2.9. Il est demandé de ne pas encourager les pignons sur rue, sauf si la configuration parcellaire ne le permet pas.

11.3 – Toitures – Couvertures

Nota : Cette disposition 11.3 ne s'applique pas au secteur UAa.

11.3.1 – A l'exception des vérandas et des annexes, la pente des toitures doit être comprise entre 30° et 50°. Toutefois, pour des extensions de constructions existantes dont la pente des toitures ne respecte pas cette disposition, les extensions de toitures peuvent se faire avec la même pente que celle de la toiture existante.

11.3.2 – Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve des recommandations architecturales inscrites à l'annexe 5 du règlement.

11.3.3 – La réalisation de couvertures d'aspect tôles métalliques, ondulées, nervurées, plaques de fibrociment ou de type bardeau d'asphalte est interdite ; ceci vaut également pour les constructions annexes. Les couvertures en bac acier ou présentant un aspect similaire sont interdites sur les constructions à usage de logement.

11.3.4 – La couleur des tuiles doit être en harmonie avec l'environnement.

11.3.5. Les châssis de toiture seront à dominante verticale et de dimension maximale 80x100 cm, de type « à encastrier » sans saillie par rapport au plan de la couverture, plutôt axés par rapport aux ouvertures de l'étage inférieur.

11.3.6. Les souches de cheminées seront soit enduites, soit en briques.

11.4 – Eléments remarquables du patrimoine et secteur UAa

Les travaux exécutés sur le bâtiment repéré sur le plan de zonage en secteur UAa (au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate de ce bâtiment doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

L'intégration de bâtiments d'architecture contemporaine composés de toitures terrasses végétalisées est autorisée. De même, l'utilisation de tout matériau en façade favorisant la réduction de la consommation d'énergie est autorisée.

Secteur UAb

Les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, devront tenir compte des éléments contenus dans le cahier de recommandations acoustiques joint en annexe 7 du présent règlement.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé de respecter les dispositions prévues à l'annexe 2 du présent règlement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Aménagement des espaces libres, plantations

Les parties de terrain, non constructibles et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

13.2 – Espaces verts

10 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre, en zone UA et en secteur UAb.

30% minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre, en secteur UAa.

13.3 – Equipements publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

13.4 – Paysagement des aires de déchets urbains

Un aménagement paysager sera réalisé de façon à cacher la visibilité de l'aire.

13.5 – Éléments remarquables du patrimoine

Les travaux exécutés à proximité de l'élément végétal repéré sur le plan de zonage en secteur UAa (au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate de cet élément végétal doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les espaces verts à protéger

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace vert à protéger » sont régis par les dispositions de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre, les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières (précisions techniques), si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Les tailles d'entretien des arbres ne sont pas soumises à une déclaration préalable, elles doivent cependant être réalisées dans les règles de l'art afin d'éviter le dépérissement des végétaux.

Dans les périmètres des espaces paysagers protégés, les constructions sont interdites.

Secteur UAb

Les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, devront tenir compte des éléments contenus dans le cahier de recommandations acoustiques joint en annexe 7 du présent règlement.

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS
--

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Les Isolations Thermiques Extérieures ne pourront pas être utilisées sur des bâtiments anciens, aux modénatures de qualité. Pour les autres constructions, la plaquette « énergie solaire, énergie renouvelable » est consultable à l'annexe 12 du présent règlement

Secteur UAb

Les constructions autorisées en zone C du PEB dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, devront tenir compte des éléments contenus dans le cahier de recommandations acoustiques joint en annexe 7 du présent règlement.

Toutes dispositions pourront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.

Les toitures et les murs végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UF

CHAPITRE UF

Zone à caractère d'équipements publics ou d'intérêt collectif. (Cf. document graphique n° 5.2).
Elle comprend le secteur UFa.

ARTICLE UF 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UF2.

ARTICLE UF 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- 2.2 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.
- 2.3 - Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.4 - Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- 2.5. Les équipements publics ou les équipements d'intérêt collectif indispensables aux populations existantes et ne pouvant trouver ailleurs une localisation mieux appropriée et les logements de fonction qui y sont liés (caserne de gendarmerie, logements des gendarmes,...), en secteur UFa.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UF est située en zone de bruit C du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

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

La route de l'Arpenteur est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs « violets » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

4 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

5 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Roissy-en-France sont représentés au document graphique.

Les prescriptions réglementaires sont présentées à l'annexe 6 du règlement.

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres.

3.2.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

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

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute création d'une surface imperméabilisée raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 0,7 litre / seconde / hectare sera admis.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

4.3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

4.3.2 - Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 – Zone UF

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées. Elles pourront cependant s'édifier en recul si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

6.2 – Secteur UFa

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec une marge de recul minimale de 1 mètre par rapport aux voies.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Zone UF

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

REGLE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur ($L \geq H$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

$$L \geq H \text{ min.} = 4 \text{ m.}$$

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) de la construction avec un minimum de 2,50 mètres si la façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures ou égales à 0,25m² à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 au-dessus du plancher.

$$L \geq (H/2) \text{ min.} = 2,50 \text{ m.}$$

Exceptions

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

7.2 – Secteur UFa

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement suivantes.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Pour les parties de murs comportant des baies supérieures ou égales à 0,25m², la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction divisée par 2 soit $L > H/2$.

Pour les parties de murs ne comportant pas de baies supérieures ou égales à 0,25m², la construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait de la limite séparative.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Zone UF

Il n'est pas fixé de règles.

9.2 – Secteur UFa

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

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Définition en annexe)

10.1 – Zone UF

Il n'est pas fixé de règles.

10.2 – Secteur UFa

La hauteur des constructions ne doit pas dépassée 9 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Exception

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Aspect des constructions

11.1.1 – L'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des constructions ou des installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1.2 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé de respecter les dispositions prévues à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans un paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

ARTICLE UF 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UF 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

La plaquette « énergie solaire, énergie renouvelable » est consultable à l'annexe 12 du présent règlement.

ARTICLE UF 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UH

CHAPITRE UH

Zone à caractère d'habitat où les commerces, services et bureaux sont autorisés.
Elle comprend le secteur UHa et le secteur UHb (Cf. document graphique n° 5.2).

ARTICLE UH1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les constructions à destination industrielle.
- 1.2 - Les groupements de constructions à usage d'activités.
- 1.3 - Les constructions d'habitat groupé à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- 1.4 - Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.5 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.6 - Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.7 - Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations du sol autorisées dans la zone.
- 1.8 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.9 - Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UH 2.
- 1.10 - L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.11 - Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UH 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation conformément à l'alinéa 1^c de l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme :
« En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur. »
- 2.2 - Les constructions à destination de commerces à condition que la surface affectée par construction n'excède pas 150 m² surface de plancher, dans la zone UH à l'exception du secteur UHa.
- 2.3 - Les constructions à destination de commerces à condition que la surface affectée par construction n'excède pas 500 m² surface de plancher, dans le secteur UHa.
- 2.4 - Les constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles n'entraînent pas d'incommodité ou de nuisance susceptible de provoquer une gêne (notamment odeurs, bruits, circulation importante...) pour les constructions à destination d'habitation.

- 2.5 - Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles correspondent à une réserve nécessaire aux bâtiments à destination de commerce, artisanat, bureaux et services autorisés et qu'elles ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- 2.6 - Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- 2.7 - Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.8 - L'extension ou la transformation des établissements, et des constructions à usage d'industrie et / ou d'entrepôt interdites à l'article UH 1, à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- 2.9 - Les modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants.
- 2.10 - Les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation de la présente modification.
- 2.11 - Dans la zone UH et le secteur UHa, l'aménagement à usage d'habitation dans le volume existant sous réserve qu'il n'ait pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- 2.12 - Dans la zone UH et le secteur UHa, la création d'un logement nouveau sauf si parcelle existante à la date d'approbation de la présente modification comprend déjà un logement.
- 2.13 - Dans les secteurs UHb1 et UHb2, la division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 45 m² de surface de plancher, et à condition de respecter les normes acoustiques du CDT de 35 dB(A).
- 2.14 - Les établissements d'hébergement temporaire (hôtels de tourisme, résidences de tourisme,...) et les hôtels.
- 2.15 - Dans les secteurs UHb1 et UHb2, les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars, dite loi ALUR.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs « violets » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

2- Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine, identifié en application de l'article L.123-1-5-III-2, figurant au document graphique et à l'annexe 3 du présent règlement du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

3- Isolément acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UH est située en zone de bruit C du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

Les opérations d'au moins 2 logements de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars, dite loi ALUR devront prendre en compte les mesures prévues par l'avenant au CDT permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien (Cf. annexe 7 du présent règlement).

4 - Isolément acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La route de l'Arpenteur est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolément acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

5 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

6 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres.

3.2.3.– Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

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

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute création d'une surface imperméabilisée raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 0,7 litre / seconde / hectare sera admis.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

4.3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

4.3.2 - Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 – Collecte des déchets ménagers

En cas d'impossibilité de réaliser un Point d'Apport Volontaire (PAV) pour toute construction ou unités d'hébergement supérieures à trois ou à 200 m² de surface de plancher, il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

4.4.1. Stockage

Toute construction ou unités d'hébergement supérieures à trois ou à 200 m² de surface de plancher doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par unité d'hébergement avec une surface minimum de 6 m².

En outre, au-dessus de 10 unités d'hébergement, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m² par tranche de 5 unités d'hébergement supplémentaires.

4.4.2. Collecte

- Groupements d'unités d'hébergement : Une aire de collecte de 6 m² minimum pour les déchets urbains (déchets ménagers), facilement accessible depuis le domaine public, devra être aménagée.
- Autres destinations : Il s'agira d'une aire de collecte facilement accessible depuis le domaine public et dimensionnée de façon à recevoir des conteneurs.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 4 mètres minimum à compter de l'alignement qui constitue la limite entre l'espace privé et l'espace public, ou de la limite d'emprise des voies privées. Sur la façade de la rue Jean Moulin, les constructions devront respecter un recul d'au moins 5 mètres.

Exception

Pour les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, les règles ne s'imposent pas sous réserve que l'adaptation de la règle soit destinée à limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Exceptions à l'ensemble de la zone

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants à condition que le recul existant avant transformation ne soit pas diminué,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc... qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées,
- aux aires et aux locaux de collecte pour les déchets ménagers,
- aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.
- pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites séparatives, à défaut les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

REGLE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur ($L \geq H$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

$$L \geq H \quad \text{min.} = 4 \text{ m.}$$

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) de la construction avec un minimum de 2,50 mètres si la façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures ou égales à 0,25m² à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 au-dessus du plancher.

$$L \geq (H/2) \quad \text{min.} = 2,50 \text{ m.}$$

Exceptions à l'ensemble de la zone

▪ Abris de jardin, annexes et garages

Les abris de jardin, annexes, garages et les piscines peuvent être implantés en limites latérales et en limite de fond parcelaires, sous réserve de ne pas excéder une hauteur totale de 3,50 mètres.

▪ Implantation en fond de terrain

Les annexes peuvent être édifiées en limite séparative de fond de terrain à condition que leur hauteur, mesurée à partir du terrain naturel, n'excède pas 2,60 mètres à l'égout du toit.

▪ Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façade).

Exception dans le secteur UHb

Pour les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, les règles ne s'imposent pas sous réserve que l'adaptation de la règle soit destinée à limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif
- aux aires et aux locaux de collecte pour les déchets ménagers,
- aux modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - . que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
 - . qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies supérieures ou égales à 0,25m² à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies supérieures ou égales à 0,25m² à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Exception dans le secteur UHb

Pour les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, les règles ne s'imposent pas sous réserve que l'adaptation de la règle soit destinée à limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Exceptions à l'ensemble de la zone

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux aires et aux locaux de collecte pour les déchets ménagers,
- aux modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.
- pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Zone UH et secteur UHb

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

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- aux modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

9.2 – Secteur UHa

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Définition en annexe)

10.1 – Zone UH

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.2 – Secteur UHa

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 11 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Secteur UHb

Secteur UHb1 : la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 mètres à

l'égout du toit.

Secteur UHb2 : la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Exceptions

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

. En cas d'extension et de rénovation de bâtiment existant, la hauteur sera définie par l'égout du toit du bâtiment existant.

. Aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR
--

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Secteur UHb

Les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, devront tenir compte des éléments contenus dans le cahier de recommandations acoustiques joint en annexe 7 du présent règlement.

11.1 – Clôtures

11.1.1 – Le revêtement des clôtures sur rue doit être en homogénéité avec le revêtement des immeubles existants sur le terrain. Les matériaux nus non traités seront obligatoirement recouverts d'un matériau de type enduit.

11.1.2 – Les matériaux de type enduit de couleur grise sont proscrits.

11.1.3 – Un raccordement est exigé entre la clôture sur rue et les clôtures sur limites séparatives, même en cas d'utilisation de matériaux distincts.

11.1.4 – La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 2,50 mètres. Les murs seront enduits ou crépis des deux côtés.

11.1.5 – Les clôtures entourant une construction ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

11.1.6 – Les portails d'aspect PVC ou plastique sont interdits.

11.2 – Aspect des constructions

11.2.1 – L'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des constructions ou des installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2.2 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.2.3 – Les matériaux, d’aspect briques creuses, plaques de béton, cannisses, palissades ou parpaings destinés à être recouverts d’un parement ou d’un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades sur rue ou sur les clôtures.

11.2.4 – L’utilisation de revêtement d’aspect ondulé, ou d’aspect « fibrociment » est interdite.

11.2.5 – Afin de garantir l’harmonie des façades, l’installation d’une antenne parabolique ou de radiodiffusion – télévision doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

11.2.6. Les proportions des menuiseries extérieures seront en général pour les constructions traditionnelles plus hautes que larges.

En règle générale, les menuiseries seront réalisées avec un matériau à peindre de coloris pastel ou foncé, à l’exclusion du blanc ou d’un vernis.

Pour les constructions anciennes, les menuiseries seront refaites à l’identique du matériau d’origine.

Les volets roulants seront plutôt à envisager pour les constructions neuves et seront d’une teinte soutenue. Leurs coffres et coulisses ne doivent pas être apparents à l’extérieur de la construction.

11.2.7. Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture.

11.2.8. Les citernes et les containers d’ordures ménagères doivent être on visibles de l’espace public.

11.3 – Toitures – Couvertures

11.3.1 – A l’exception des vérandas, annexes et garages la pente des toitures doit être comprise entre 30° et 50°. Toutefois, pour des extensions de constructions existantes dont la pente des toitures ne respecte pas cette disposition, les extensions de toitures peuvent se faire avec la même pente que celle de la toiture existante.

11.3.2 – Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve des recommandations architecturales inscrites à l’annexe 5 du règlement.

11.3.3 – La réalisation de couvertures d’aspect tôles métalliques, ondulées, nervurées, plaques de fibrociment ou de type bardeau d’asphalte est interdite ; ceci vaut également pour les constructions annexes. Les couvertures en bac acier ou présentant un aspect similaire sont interdites sur les constructions à usage de logement.

11.3.4 – La couleur des tuiles doit être en harmonie avec l’environnement.

11.3.5. Les châssis de toiture seront à dominante verticale et de dimension maximale 80x400 cm, de type « à encastrier » sans saillie par rapport au plan de la couverture, plutôt axés par rapport aux ouvertures de l’étage inférieur.

11.3.5. Les souches de cheminées seront soient enduites, soient en briques.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé de respecter les dispositions prévues à l’annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
--

13.1 – Zone UH et secteur UHb

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des parcs de stationnement et voies privées, les espaces libres destinés aux aires de jeux et de repos ou aux jardins d’agrément, doivent couvrir une superficie au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Parcs de stationnement et leurs accès

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

Exception Secteur UHb

Les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, devront tenir compte des éléments contenus dans le cahier de recommandations acoustiques joint en annexe 7 du présent règlement.

Les espaces verts à protéger

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espace vert à protéger » sont régis par les dispositions de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre, les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières (précisions techniques), si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Les tailles d'entretien des arbres ne sont pas soumises à une déclaration préalable, elles doivent cependant être réalisées dans les règles de l'art afin d'éviter le dépérissement des végétaux.

Dans les périmètres des espaces paysagers protégés, les constructions sont interdites.

13.2 – Secteur UHa

Dispositions générales

Les parties du terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espaces non construits.

Les arbres existants doivent être conservés et tout abattage d'arbre devra être justifié par l'état de santé de l'essence concernée, et non, par des raisons d'aménagement urbain et des constructions de bâti, à moins de prévoir le remplacement de chaque arbre abattu par 2 nouveaux arbres âgés d'environ 10 ans.

Paysagement des aires de déchets urbains

Un aménagement paysager sera réalisé de façon à cacher la visibilité de l'aire.

Éléments remarquables du patrimoine

Les travaux exécutés à proximité de l'élément du paysage repéré sur le plan de zonage (au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate de cet élément du paysage doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE UH 14 :	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS
------------------------	---

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UH 15 :	PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
------------------------	---

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Les Isolations Thermiques Extérieures ne pourront pas être utilisées sur des bâtiments anciens, aux modénatures de qualité

La plaquette « énergie solaire, énergie renouvelable » est consultable à l'annexe 12 du présent règlement.

15.1 – Secteur UHb

Les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, devront tenir compte des éléments contenus dans le cahier de recommandations acoustiques joint en annexe 7 du présent règlement.

Toutes dispositions pourront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.

Les toitures et les murs végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UH 16 :	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
------------------------	---

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UI1

CHAPITRE UI1

Zone d'activités tertiaires et hôtelière (Cf. document graphique n° 5.1).
Elle comprend un secteur UI1a.

ARTICLE UI1-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI1-2.
- 1.2. Les établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.3. L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.4. Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.5. Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations du sol autorisées dans la zone.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.7. L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.8. Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI1- 2.
- 1.9. Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UI1-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les établissements de toute nature, à condition :
 - Qu'ils répondent à l'affectation de la zone,
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2. Les entrepôts d'accompagnement liés à des fonctions prépondérantes de bureaux ou d'activités.
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- 2.4. L'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes

La zone UI1 est située en zone de bruit C du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9).
Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans

la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

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

La route de l'Arpenteur est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs « violets » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

4 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

ARTICLE UI1- 3 :ACCES ET VOIRIE
--

3.1 – Accès

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

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres.

3.2.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UI1- 4 :DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

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

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute création d'une surface imperméabilisée raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 0,7 litre / seconde / hectare sera admis.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

4.3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

4.3.2 - Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

ARTICLE UI1-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 – Secteur UI1

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres des voies nouvelles ou existantes. Des constructions sont autorisées en surplomb de l'avenue de la Râperie dans le respect des prescriptions du document graphique présenté à l'article UI1 10.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

6.2 – Secteur UI1a

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres des voies nouvelles ou existantes.

Exceptions

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voirie,
- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

ARTICLE UI1- 7 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement prescrites ci-après, toutefois, elles peuvent être édifiées sur une limite latérale si les conditions suivantes sont satisfaites :

Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades).

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

REGLES APPLICABLES AUX MARGES D'ISOLEMENT

Marges d'isolement par rapport à la zone UZ

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Marges d'isolement par rapport aux autres limites

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Exceptions

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
 - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UI1- 8 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI1- 9 :EMPRISE AU SOL

10.1 – Secteur UI1

Il n'est pas fixé de règles.

10.2 – Secteur UI1a

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie totale du terrain.

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

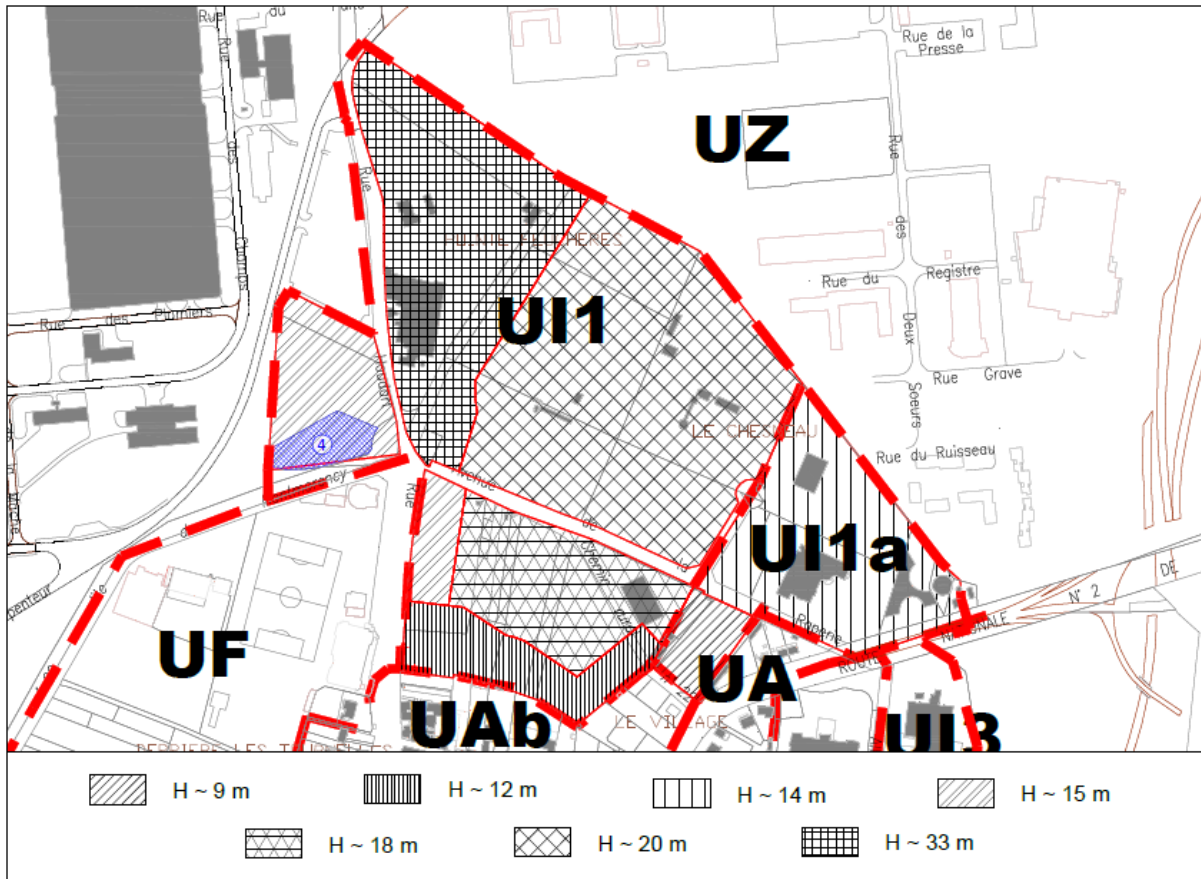
- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

ARTICLE UI1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Définition en annexe)

La hauteur maximale des constructions (édicules compris), mesurée à partir du sol fini est définie au document graphique ci-après :



Exceptions

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions, aux installations ou équipements lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient,
- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

ARTICLE UI1- 11 : ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

ARTICLE UI1- 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement à l'exception des destinations des salles de congrès, de bureaux, industries et activités où la règle figure ci-dessous.

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

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

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Bureaux, industrie et activité : 50% de la surface de plancher.

50 % des places, au moins, doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans le volume de la construction.

Dans le cadre d'un projet de construction comprenant plusieurs destinations, il peut être autorisé, une mutualisation des places de stationnement pour les destinations de bureau, commerce, hébergement hôtelier, salle de conférences, hall d'exposition, show room.

Cette mutualisation si elle s'applique devra être justifiée par rapport au fonctionnement du projet.

Le nombre de places de stationnement réservées aux cars et aux deux-roues doit correspondre aux besoins du projet.

Le stationnement en sous-sol pourra se faire sous la forme d'un parc de stationnement couvert entièrement enterré.

Celui-ci devra être enterré et non visible mais pourra être couvert par différentes structures de type dalle formant aménagement paysagé, structure de type résille devant être agrémentée de végétaux...

ARTICLE UI1- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Secteur UI1

Il n'est pas fixé de règles.

13.2 – Secteur UI1a

Au moins 30% de la surface du terrain sera aménagé en espaces verts.

ARTICLE UI1- 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

La plaquette « énergie solaire, énergie renouvelable » est consultable à l'annexe 12 du présent règlement.

ARTICLE UI 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UI2

CHAPITRE UI2

Zone d'activités mixtes correspondant à une partie de la ZAC Sud-Roissy (Cf. document graphique n° 5.2).

ARTICLE UI2-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI2-2.
- 1.2. Les constructions à usage d'activités industrielles.
- 1.3. L'extension ou l'aménagement de bâtiments liés à une activité agricole existante.
- 1.4. Les établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.5. L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.6. Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation des carrières
- 1.8. L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.9. Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UI2-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les établissements de toute nature, à condition :
 - Qu'ils répondent à l'affectation de la zone,
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2. Les entrepôts d'accompagnement liés à des fonctions prépondérantes de bureaux ou d'activités.
- 2.3. Les établissements, les installations, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion, ainsi que les impacts environnementaux.
- 2.4. Les installations classées figurant à l'annexe.
- 2.5. Les établissements d'hébergement temporaire (hôtels de tourisme, résidences de tourisme,...) et les hôtels,
- 2.6. Les établissements collectifs médicaux et paramédicaux.
- 2.7. Les services communs aux activités de la zone, en raison de leur caractère de service inter-entreprises.
- 2.8. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

2.9. Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UI2 est située en zone de bruit B du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

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

La RD902-A est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La liaison RD902/Chemin de la Dîme est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs « violets » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

4 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

5 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Roissy-en-France sont représentés au document graphique.
Les prescriptions réglementaires sont présentées à l'annexe 6 du règlement.

6 - Protection des zones humides

Une partie de la zone UI2 est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 8 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

ARTICLE UI2- 3 :ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UI2- 4 :DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

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

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute création d'une surface imperméabilisée raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 0,7 litre / seconde / hectare sera admis.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

4.3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

4.3.2 - Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

ARTICLE UI2-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1. Recul indiqué au plan (RD 902 A)

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

6.2. Autres voies

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres.

Exceptions

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

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

ARTICLE UI2- 7 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

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

Exceptions

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

Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

ARTICLE UI2- 8 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie supérieure ou égale à 0,25m² doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

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

Exceptions

Aucune obligation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

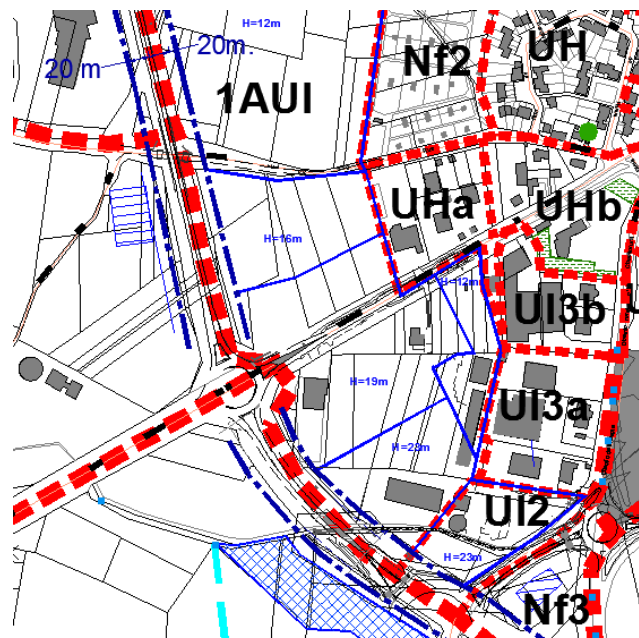
Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UI2- 9 :EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir de la cote du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas dépasser le plafond des hauteurs défini ci-dessous.



Exceptions

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) et des cheminées et équipements techniques nécessaires à l'exploitation des bâtiments.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

ARTICLE UI2- 11 : ASPECT EXTERIEUR
--

Clôtures sur rue

Les clôtures seront composées d'une grille de 1,50 mètre au maximum en barreaudage doublée ou non d'une haie vive.

ARTICLE UI2- 12 : STATIONNEMENT

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

Les règles ci-dessous se substituent aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement. Pour les autres destinations non présentées dans cet article se référer à l'annexe 2 du règlement.

Globalement sur l'ensemble de la zone, 50 % des places, au moins, doivent être aménagées en sous-sol ou couvertes. 50% des places couvertes seront de type pergola.

Normes de stationnement

Commerces

4 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher à l'exception des commerces implantées sur l'avenue Charles de Gaulle et autour de la place nouvelle où il est exigé 1 place pour 60m² de surface de plancher
Restauration : 1 place pour 100m² de surface de plancher

Bureaux

1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher

Equipements sanitaires et sociaux : foyer de personnes âgées, établissement pour personnes dépendantes :

1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher

Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandises

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances.

ARTICLE UI2- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées en fonction d'un traitement paysager d'ensemble soigné.

13.1. - Au moins 20 % de la surface du terrain sera aménagée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 50 m² de surface d'espaces verts.

Les espaces verts comprendront :

- des arbres de haute tige (18/20 à la plantation) à raison d'un arbre au moins par 50 m² d'espace vert et composés d'arbres caducs et persistants,
- des arbustes répartis sur l'ensemble des espaces verts ou groupés en massif, à raison d'un arbuste au moins par 5 m² d'espace vert,
- des espaces engazonnés.

S'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.

Une liste des végétaux est préconisée et annexée au règlement de la zone UI2.

13.2. - Si dans un terrain les installations font l'objet de réalisations échelonnées dans le temps, les surfaces réservées pour des extensions ultérieures devront être aménagées en espaces verts et non laissées à l'abandon.

13.3. - Les espaces verts internes à chaque terrain seront aménagés de façon à s'intégrer dans le paysage général de la zone UI2, le long de la RD.902A.

Parcs de stationnement de surface et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés pour tout parc de stationnement avec division des surfaces intérieures par l'emploi d'arbres, haies vives, etc... Cette disposition ne s'applique pas aux parkings semi-enterrés.

Tout parc de stationnement de surface fera l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Il sera planté au minimum 1 arbre tige pour 3 places de stationnement.

ARTICLE UI2- 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI2 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

La plaquette « énergie solaire, énergie renouvelable » est consultable à l'annexe 12 du présent règlement.

ARTICLE UI2 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

Végétaux préconisés Palettes végétales

Palette végétale recommandée pour le traitement des plantations le long de la RD 902 A.

- Arbustes et arbrissaux :

Amélanchier, Buddleias, Cornouiller, Epine blanche ou noire, Hyppophae, Olivier de bohème, Merisier, Prunellier, Viorne, Laburnum, Cotinus, Salix rosmarinifolia,

- Arbres :

Acacia, Ailante, Alisier, Aulne, Erable champêtre, Frêne à fleurs, Noyer, Merisier, Charme, Hêtre, Chêne rustique,

- Conifères :

Mélèze d'Écosse, Epicea commun, Pin laricio, Pin sylvestre, Sapin de Douglas.

Palette végétale recommandée pour les plantations le long des voiries :

- Arbres tiges :

Carpinus betulus fastigiata, Malus en variété, Prunus en variété, Sorbus aria, Tilia cordata, Acer en variétés, Fraxinus ormus, Quercus frainetto, Quercus rubra, Aesculus carnea, Corylus colurna, Pyrus calleryana Chanticleer,

- Plantes tapissantes :

Hypericum calycinum, Helianthemum, Hedera helix ripple, Buxus, Pachysandra.

- Arbustes couvresols :

Cotoneaster en variétés, Génista en variétés, Ceanothus repens, lavandula, Salix lanata,

- Haie arbustives :

Buxus sempervirens, Carpinus betulus, Cornus alba « sibirica », Viburnum tinus, Eleagnus angustifolia, Euonymus, Cornus en variétés, Corylus, Salix rosmarinifolia.

Palette végétale pour traitement des espaces verts à l'intérieur des parcelles :

- Arbustes décoratifs :

Cytisus en variétés, Ribes en variétés, Céanothus en variétés, Spiréa en variétés.

- Haies arbustives mélangées :

Carpinus, betulus, Cornus en variétés, Viburnum tinus, Amélanchier lamarckii, Corylus avellana, Deutzia magnifica, Cercis siliquastrum, Crataegus macrosperma, Eleagnus pungens, Corylus collurna, Osmanthus burkwoodii,

- Arbres en cépée ou tige :

Carpinus betulus fastigiata, Malus en variétés, Prunus en variété, Acer en variété, Fraxinus ormus, Quercus fainetto, Quercus rubra, Aesculus carnea, Corylus collurna, Pyrus calleryana Chanticleer.

- Conifères :

Mélèze d'Écosse, Epicea commun, Pin laricio, Pin sylvestre, Sapin de Douglas.

ZONE UI3

CHAPITRE UI3

Zone d'activités mixtes, qui accueille notamment un secteur qui fait l'objet d'une protection de captage (Cf. document graphique n° 5.1).

Elle comprend un secteur UI3a et un secteur UI3b dans lequel les logements sont autorisés.

ARTICLE UI3-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation en zone UI et en secteur UI3a, à l'exception de celles autorisées à l'article UI3-2,
- 1.2. Les commerces d'alimentation générale.
- 1.3. Les établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.4. L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.5. Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.6. Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations du sol autorisées dans la zone.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.8. L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.9. Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article UI3-2.
- 1.10. Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UI3-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les établissements de toute nature, à condition :
Qu'ils répondent à l'affectation de la zone,
Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2. Les entrepôts d'accompagnement liés à des fonctions prépondérantes de bureaux ou d'activités.
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, en zone UI et en secteur UI3a.
- 2.4. L'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- 2.6.** Dans le secteur repéré au document graphique, les activités, installations ou dépôts directement liés à l'exploitation du captage, conçus et aménagés de manière à ne pas provoquer la pollution de ce dernier, jusqu'à la fermeture de cette exploitation.
- 2.7 -** Dans le secteur UI3b, pour les opérations d'au moins 2 logements, les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars, dite loi ALUR.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UI3 est située en zones de bruit B et C du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur UI3b, les opérations d'au moins 2 logements de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars, dite loi ALUR devront prendre en compte les mesures prévues par l'avenant au CDT permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien (Cf. annexe 7 du présent règlement).

2 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Roissy-en-France sont représentés au document graphique.
Les prescriptions réglementaires sont présentées à l'annexe 6 du règlement.

3 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs « violets » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.
En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

4 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

5 - Protection des forages d'eau potable

La zone UI3 est concernée par la protection du captage. Dans les secteurs de protection du forage d'eau potable, toutes mesures doivent être prises pour éviter un risque de pollution ou de dégradation de la source (Cf. annexe 11 du présent règlement de PLU).

ARTICLE UI3- 3 :ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres.

3.2.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UI3- 4 :DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

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

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute création d'une surface imperméabilisée raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 0,7 litre / seconde / hectare sera admis.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

4.3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

4.3.2 - Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

ARTICLE UI3-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1. Recul indiqué au plan (RD 902 A)

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

6.2. Autres voies

Zone UI 3

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres des voies nouvelles ou existantes.

Secteur UI3a

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres des voies nouvelles ou existantes.

Secteur UI3b

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres des voies nouvelles ou existantes.

Exception secteur UI3b

Pour les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, les règles ne s'imposent pas sous réserve que l'adaptation de la règle soit destinée à limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Exceptions dans toute la zone

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UI3- 7 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement prescrites ci-après, toutefois, elles peuvent être édifiées sur l'une des limites latérales dans le respect des conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.
- Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades).
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si elles ne s'adossent pas à une construction existante.

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

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT EN ZONE UI3

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures ou égales à 0,25m² à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher. Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT EN SECTEUR UI3a ET SECTEUR UI3b

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
 - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Exception secteur UI3b

Pour les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, les règles ne s'imposent pas sous réserve que l'adaptation de la règle soit destinée à limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien (Cf. annexe 7 du présent règlement).

ARTICLE UI3- 8 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies supérieures ou égales à 0,25m² à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies supérieures ou égales à 0,25m² à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Exception secteur UI3b

Pour les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, les règles ne s'imposent pas sous réserve que l'adaptation de la règle soit destinée à limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées au bruit aérien (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Exceptions dans toute la zone

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées,
- pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UI3- 9 :EMPRISE AU SOL

ZONE UI3 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie totale du terrain.

Secteur UI3a et secteur UI3b :

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

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE UI3-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Définition en annexe)

La hauteur des constructions en secteur UI3b, mesurée à partir du sol fini ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Exceptions

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions, aux installations ou équipements lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient,
- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

ARTICLE UI3- 11 : ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Secteur UI3b :

Les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, devront tenir compte des éléments contenus dans le cahier de recommandations acoustiques joint en annexe 7 du présent règlement.

ARTICLE UI3- 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

50 % des places, au moins, doivent être aménagées en sous-sol ou être couvertes, à l'exception des constructions à destination de commerce et de restauration.

Le stationnement en sous-sol pourra se faire sous la forme d'un parc de stationnement couvert entièrement enterré.

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

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

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE UI3- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts.

ARTICLE UI3- 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UI3 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

La plaquette « énergie solaire, énergie renouvelable » est consultable à l'annexe 12 du présent règlement

Dans le secteur UI3b, les constructions autorisées en zone C du PEB délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars dite loi ALUR, devront tenir compte des éléments contenus dans le cahier de recommandations acoustiques joint en annexe 7 du présent règlement.

Toutes dispositions pourront être prises pour réduire l'effet d'îlot de chaleur notamment en évitant de minéraliser les abords des constructions et en favorisant leur végétalisation.

Les toitures et les murs végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UI3 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UI4

CHAPITRE UI4

Zone d'activités hôtelières qui correspond au périmètre de la ZAC du Parc de Roissy (Cf. document graphique n°5.4). Elle comprend trois secteurs UI4a, UI4b et UI4n.

ARTICLE UI4-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Secteurs UI4a et UI4b

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI4-2.
- 1.2. Les commerces à l'exception de ceux autorisés à l'article UI4-2.
- 1.3. Les établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.4. L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.5. Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.7. L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.8. Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article UI4-2.
- 1.9. Les dépôts d'hydrocarbures.

Secteur UI4n

Toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article UI4-2

ARTICLE UI4-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Secteurs UI4a, UI4b

- 2.1. Les entrepôts d'accompagnement liés à des fonctions prépondérantes de bureaux ou d'activités.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- 2.3. L'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation.
- 2.4. Les établissements d'hébergement temporaire (hôtels de tourisme, résidences de tourisme,...) et les hôtels.
- 2.5. Les équipements d'intérêt collectif.
- 2.6. Les services communs aux activités de la zone, en raison de leur caractère de service inter – entreprises.

- 2.7. Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- 2.8. Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient strictement liées à des chaufferies desservant les bâtiments autorisés, sous réserve de l'avis favorable des services de sécurité concernés, ou servant à la distribution, à titre privé, de carburants strictement pour les besoins des véhicules d'une entreprise.

Secteur UI4n

- 2.1. Les équipements d'intérêt collectif.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UI4 est située en zones de bruit B et C du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'autoroute A1 est de type I

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pout y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs « grisés » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

4 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

ARTICLE UI4- 3 :ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres.

3.2.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UI4- 4 :DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

Ecoulement des eaux usées : toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité ou d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public pour les eaux usées domestiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité propriétaire des ouvrages.

L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé dans le secteur ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux. Le raccordement aux collecteurs est obligatoire.

ARTICLE UI4-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI4-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 - Recul indiqué au plan (autoroute A1)

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul et la zone non aedificandi indiqués au plan.

6.2 - Autres voies

Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Toutes autres prescriptions présentées au document graphique s'appliquent.

Exception :

Les constructions d'intérêt collectif doivent être édifiées avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

ARTICLE UI4- 7 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs UI4a et UI4b

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives et aux limites du secteur UI4n, et des zones UA, N, UI3, UH et UZ.

Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

La largeur (L) des marges d'isolement sera au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Sauf en bordure des zones d'habitation et du secteur UI4n, la largeur (L) peut être égale à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures ou égales à 0,25m² à l'exclusion de celles dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Sur le secteur UI4a, une zone non aedificandi devra être respectée en limite du secteur UI4n telle qu'elle figure au document graphique.

Exception :

Les constructions d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

A défaut d'implantation sur les limites, les constructions respecteront un retrait minimum de 2.00 mètres.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

ARTICLE UI4- 8 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI4- 9 :EMPRISE AU SOL

9.1 - Secteurs UI4a et UI4b

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

9.2 - Secteur UI4n

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE UI4-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Définition en annexe)

10.1 - Secteurs UI4a et UI4b

La hauteur des constructions, mesurée est définie au document graphique 5.4. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du sol fini au droit de la façade principale du bâtiment.

Les hauteurs sont mesurées :

- soit à l'égout du toit pour les constructions ayant une pente uniforme,
- soit à l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment celles dites « à la Mansard »,
- soit le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères.

10.2 - Secteur UI4n

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.

Le niveau de référence pour chaque bâtiment au droit de celui-ci est défini au document graphique 5.4.

Dans le secteur UI4b, le niveau de référence des constructions érigées en bordure du chemin de la Dîme est celui de ce chemin.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades ou garde-corps à claire-voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise, à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs ou des monte-charges, la sortie des escaliers, les locaux techniques abritant la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminée. Ces ouvrages devront faire l'objet d'un soin particulier pour qu'ils soient bien intégrés à l'architecture et le moins apparents possibles.

Exceptions

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions, aux installations ou équipements lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient,
- aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

ARTICLE UI4- 11 : ASPECT EXTERIEUR
--

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Secteur UI4a

Les toitures terrasses sont interdites.

ARTICLE UI4- 12 : STATIONNEMENT

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

Les règles ci-dessous se substituent aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

Les emplacements de stationnement nécessaires à chaque type de construction autorisé dans la zone peuvent être créés soit à ciel ouvert, soit intégrés dans les constructions.

Cependant, pour l'activité hôtelière, les places à ciel ouvert ne doivent pas excéder 50% du nombre total des emplacements nécessaires et pour les bureaux d'une hauteur supérieure à R+2, les places à ciel ouvert ne doivent pas excéder 25% du nombre total nécessaire.

Les normes minimales de stationnement sont ainsi définies :

Constructions à usage d'habitation

2 places de parking par logement.

Bureaux

60 % de la surface de plancher, correspondant à 2,5 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Activités

40 % de la surface de plancher, correspondant à 1,7 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.

Entrepôts

Une place pour 200 m² de surface de plancher.

Restaurants et cafétérias

Il devra être prévu au minimum une place de parking pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

Cette prescription ne s'applique pas aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprises pour lesquels le nombre des emplacements de stationnement devra être apprécié lors de l'étude des dossiers de demande de permis de construire.

Commerces

Deux places et demie de stationnement pour 100 m² de surface de vente.

Hôtels - Etablissements d'hébergement temporaire - Résidences de tourisme

0,5 place de stationnement par unité d'hébergement

1 emplacement minimum d'arrêt car devant hôtel

1 place car par tranche de 100 chambres

ARTICLE UI4- 13 : <i>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>
--

13.1 - Secteur UI4a

Les marges de recul par rapport au secteur UI4n dans les parties non utilisées pour des circulations ou des stationnements seront traitées de façon paysagère et plantées d'arbres de haute tige à raison de 3 unités pour 100m² minimum.

13.2 - Secteur UI4b

Les parties de terrain non construites et non occupées par les circulations et le stationnement recevront un traitement paysager (espaces verts ou minéraux).

Les espaces verts comprendront :

- des arbres de haute tige à raison d'un arbre au moins par 50 m² d'espace vert et composés d'arbres caducs et persistants ;
- des arbustes répartis sur l'ensemble des espaces verts ou groupés en massif, à raison d'un arbuste au moins par 25 m² d'espace vert ;
- des plantes vivaces réparties en un ou plusieurs massifs ;
- des gazons destinés à être régulièrement tondus (et comportant une partie de raygrass).

La liste des végétaux préconisés est présentée ci-après.

En dehors des zones d'accès, les circulations et les zones de stationnement ne devront pas être visible depuis tout espace public. A cet effet, les aménagements paysagers pourront reprendre les typologies ci-après.

Par ailleurs, ces zones de circulation et le stationnement devront elles aussi, faire l'objet d'un traitement paysager composé de haies et d'arbres de moyen ou grand développement.

L'intégration du stationnement des bus et véhicules de livraison devra faire l'objet d'un traitement particulier.

Arbres de haute tige

P	Prunus serrulta Kanzan		12/14
T	Tilia platyphyllos		14/16
LT	Liriodendron tulipifira		12/14
PP	Pinus pinea		16/18
QJ	Quercus ilex		14/16
RP	Robinia pseudoacacia		12/14
CB	Carpinus betulus	1	0/12
QR	Quercus robur		12/14
PN	Pinus nigra		175/200

Arbustes persistants pour haies vives entre espaces publics et parking

BR	Buxus rotundifolia		50/60
VT	Viburnum tinus		40/60
LN	Laurus nobilis		50/60
BR	Berberis linerarifolia Orange King		40/50
BD	Berberis darwinii		50/60
PU	Prunus lusitanica		50/60
EA	Euonymus japonica albomarginita		50/60
EP	Euonymus japonica aureum		50/60
I	Ilex aquifolium albomarginata		60/80
I	Ilex aquifolium aureomarginata		60/80
TH	Thuja atrovirens		100/125
CL	Chamaecyparis law. Columnaris		100/125
I	Ilex aquifolium albomarginata		100/125
LA	Ligustrum ovalifolium argenteum		60/90
W	Wegelia variegata		60/90
MG	Miscanthus sinensis giganteus	2/M2	G9
MA	Miscanthus sinensis gracillimus	2/M2	G9
MS	Miscanthus silberfeder	2/M2	G9
CC	Cornus canadensis		30/40
CF	Cornus florida		60/90
CH	Cotoneaster dammeri skogholmen		30/40
CR	Cornus florida rubra		60/90
CS	Cotinus coggygia		60/90
AC	Amelanchier canadensis		60/90

Arbustes persistants

EG	Euonymus fortunei Emerald's Gaiety		G9
EF	Euonymus fortunei sunspot		20/25
EJ	Euonymus fortunei micrpphylla albovariegata Sua		20/30
H	Hedera helix little princess		G9
CT	Ceanothus thirsyflorus repens		20/30
LA	Lavandula angustifolia		20/30
PN	Rosier couvre sol Perce Neige	2/m ²	RN
BN	Rosier couvre sol Bossa Nova	2/m ²	RN
BK	Rosier couvre sol Beauce Korsilan	2m ²	RN

ARTICLE UI4- 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI4 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

La plaquette « énergie solaire, énergie renouvelable » est consultable à l'annexe 12 du présent règlement

ARTICLE U43 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UI5

CHAPITRE UI5

Zone d'activités mixtes qui correspond au périmètre de la ZAC « du Moulin » (Cf. document graphique n°5.1).

ARTICLE UI5-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI5-2.
- 1.2. Les commerces à l'exception de ceux autorisés à l'article UI5-2.
- 1.3. Les constructions à destination d'entrepôt non liée à une activité autorisée dans la zone
- 1.4. Les extensions ou l'aménagement de bâtiments liés à une activité agricole.
- 1.5. Les établissements ou installations soumis à autorisation autres que ceux visés à l'article UI5-2.
- 1.6. Les constructions précaires et/ou temporaires à l'exception des installations de chantier.
- 1.7. Les établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident et toute activité générant des nuisances de bruit et de circulation non compatible avec la vocation de la zone.
- 1.8. L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.9. Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.10. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.11. L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.12. Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UI5-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les établissements de toute nature, à condition :
 - Qu'ils répondent à l'affectation de la zone,
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2. Les établissements, les installations à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion, ainsi que les impacts environnementaux.
- 2.3. L'implantation et l'extension des installations classées, dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- 2.4. Les services communs aux activités de la zone, en raison de leur caractère de service inter-entreprises.

- 2.5. Les restaurants et cafétérias, ainsi que les commerces, d'une surface de plancher inférieure à 300m², à l'exception des commerces d'alimentation générale.
- 2.6. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- 2.7. Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Isolément acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UI5 est située en zone de bruit C du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolément acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La D902-A est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolément acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pout y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3- Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Roissy-en-France sont représentés au document graphique.

Les prescriptions réglementaires sont présentées à l'annexe 6 du règlement.

4 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

ARTICLE UI5 - 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.1.3 – Les accès doivent être adaptés au type d’occupation ou d’utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils sont limités à deux par lot.

3.1.4 – Aucun accès de lot n’est autorisé à partir de la voie de type 2 (voie de 40 mètres d’emprise).

3.2 - Voirie

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

Les voiries à créer doivent correspondre aux types suivants :

Type 2 : voirie secondaire : - largeur d’emprise : 40 mètres minimum
(voie rejoignant 1 voie principale) - Chaussée : 7 mètres minimum.

Type 3 : voirie tertiaire - Largeur d’emprise : 20 mètres minimum
(voie rejoignant 1 voie secondaire) - Chaussée : 7 mètres minimum

Nota : les voies de type 1 sont les voies existantes principales de desserte de la zone UI5 situées à l’extérieur de la zone.

ARTICLE UI5- 4 :DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d’eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, doit obligatoirement être raccordée au réseau public pour les eaux usées domestiques.

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

Pour les installations classées, l’autorisation des services de l’Etat est nécessaire. L’autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l’autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d’un réseau aboutissant à une station d’épuration commune.

Les eaux industrielles sont soumises au régime de l’instruction et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l’environnement.

L’évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu’ils garantissent l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

En l’absence de réseau public ou en cas de réseau public insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

4.2.2.1. Pré-traitement

Les eaux de ruissellement des voies et aires empruntées seront pré-traitées (séparation des hydrocarbures, décantation, dessablement) en partie privative, avant rejet sur le réseau public d'eaux pluviales.

4.2.2.2. Confinements

Le réseau privé de collecte des eaux pluviales sera conçu de telle manière qu'un confinement d'eaux pouvant être polluées de façon accidentelle (renversement de fûts, fuites de stockage, eaux de défense incendie) soit organisé.

Une vanne de barrage sur la canalisation de branchement au réseau public sera installée.

4.2.2.3. Limitation du débit de rejet

Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 0,7 litre / seconde / hectare sera seulement admis pour les eaux pluviales de toitures.

Aucune limitation de débit n'est prescrite concernant les eaux de voirie.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

ARTICLE UI5-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI5-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 - Recul indiqué au plan RD902 A

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

6.2 - Sur voie de type 1 – RD 902A (voie existante située à l'extérieur de la zone UI5)

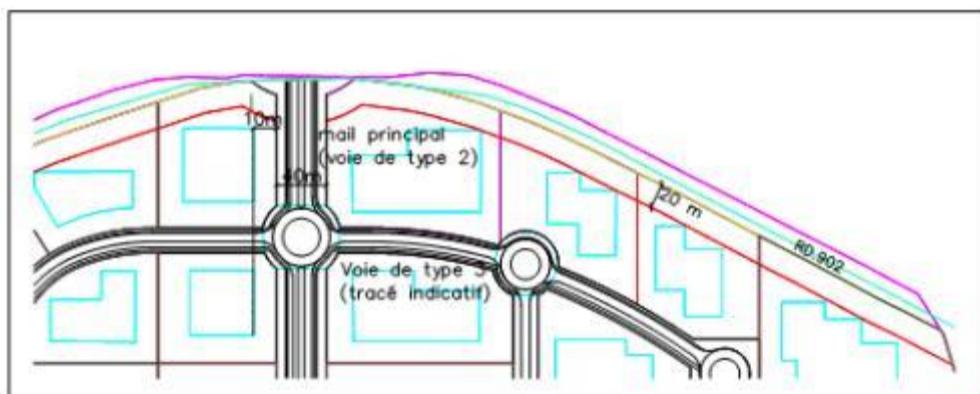
Les constructions s'implanteront conformément aux dispositions du document graphique ci-dessous.

Le long de la RD.902 A, les bâtiments ne pourront pas s'implanter en continu le long de la marge de recul définie au PLU.

Un angle de la construction ou une partie de la façade peut venir s'appuyer sur cette marge de recul.

Les bâtiments s'implanteront parallèlement au mail principal (voie de type 2) conformément au croquis ci-dessous.

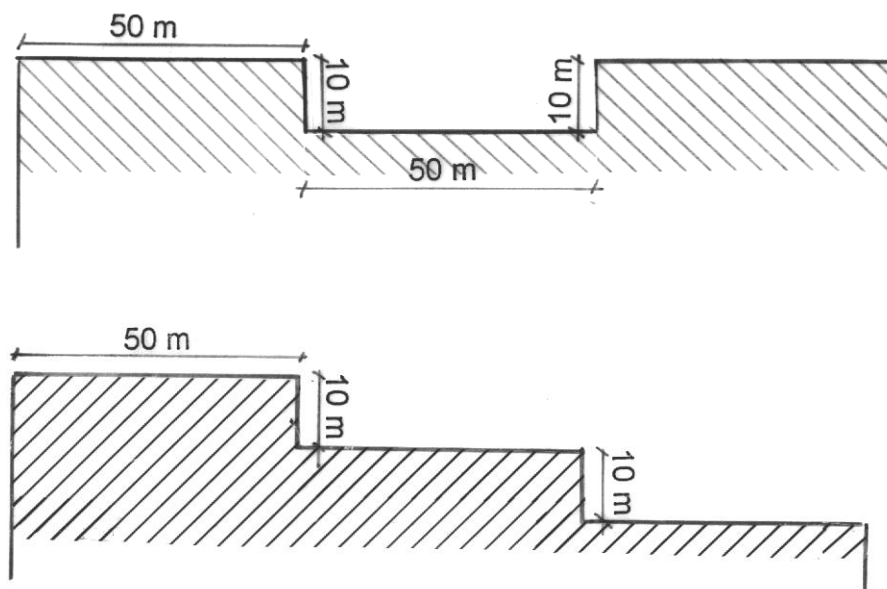
Principe d'implantation des constructions le long de la RD.902 A



Découpage foncier et emprise des bâtiments présentés à titre indicatif

En bordure de la RD 902 A, le linéaire de façade des constructions ne pourra excéder 50 mètres : au-delà de 50 mètres de façade, des décrochements de façade sont imposés. La largeur de ces reculs sera au moins égale à 20% de la longueur de la façade soit 10 mètres minimum.

Principe du recul de façade le long de la RD.902 A



Largeur du recul = profondeur du recul

6.3 - Sur voie de type 2 (voie à créer)

Les constructions respecteront une marge de recul de 10 mètres par rapport au domaine public ou privé.

6.4 - Sur voie de type 3 (voies à créer)

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. ($H=L$)

Exceptions

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

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

ARTICLE UI5 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. – Implantation des constructions par rapport aux limites joignant une voie ouverte à la circulation.

Les constructions respecteront un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

7.2. – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fonds de terrain à l'exception des limites de zone.

Les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative de fond de terrain.

7.3. – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fonds de terrain correspondant aux limites de la zone N et du secteur NL.

Les constructions respecteront un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative de fond de terrain.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

ARTICLE UI5 - 8 : <i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</i>
--

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas de baies et 4 mètres minimum si la façade comporte des baies.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

ARTICLE UI5 - 9 : <i>EMPRISE AU SOL</i>

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

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

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

ARTICLE UI5 -10 : <i>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (définition en annexe)</i>

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol ne peut excéder 13 mètres.

Exception

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Les hauteurs sont mesurées :

- soit au faîtage pour les constructions ayant une toiture à pente,
- soit au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades ou garde-corps à claire-voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise, à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs ou des monte-charge, la sortie des escaliers, les locaux techniques abritant la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminée. Ces ouvrages devront faire l'objet d'un soin particulier pour qu'ils soient bien intégrés à l'architecture et le moins apparents possibles.

ARTICLE UI5 - 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. - Aspect des bâtiments et matériaux de façade autorisés :

11.1.1. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. L'écriture architecturale (dessin de façade et matériaux) doit présenter une unité rigoureuse sur l'ensemble des façades notamment des matériaux homogènes et de qualité.

Les matériaux de façade tels que vitrages réfléchissants et les vitrages opaques pour les baies sont interdits.

11.1.2. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Le traitement des soubassements sera identique ou sera réalisé avec le soin que les façades.

11.1.3. Les couvertures apparentes en chaume, en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.1.4. Les constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux et de couleur.

11.1.5. Les constructions annexes (à l'exception de celles destinées aux deux-roues et aux transformateurs privés ou publics), chaufferie, locaux pour groupes électrogènes, abris, seront intégrées aux bâtiments.

11.1.6. Les toitures peuvent être des toitures terrasse ou des toitures à pente.

11.1.7. Les locaux poubelles et du tri-sélectif seront soit intégrés dans les bâtiments, soit intégrés à la clôture ou au portail d'entrée.

11.1.8. Les unités d'air climatisé sont interdites en façade.

11.1.9. La coloration des façades

La coloration des façades des bâtiments est liée à la dimension de la construction.

Pour les bâtiments industriels de grande dimension (dont le linéaire de façade est supérieur à 40 mètres), la coloration des façades sera de couleur sombre dans la gamme des verts, bruns, gris (exemple de couleur préconisée : brun vert Réf RAL 8000 ou 8008 ou similaires, gris réf RAL 7037 ou 7036 ou similaires, vert réf RAL 6003, 6011, 6013 ou équivalent).

Pour les bâtiments d'activités de petite dimension (dont le linéaire de façade est inférieure à 40 mètres) et pour les bâtiments tertiaires, la couleur des façades sera de tons clairs : couleur blanc ou gris clair (réf RAL 7035/7047 ou équivalent), gris aluminium (réf RAL 9006).

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et la signalétique.

11.2. - Poste de livraison

L'emplacement de la volumétrie et l'aspect extérieur des postes de livraison des fluides doivent être définis au permis de construire.

11.3. - Les clôtures

Elles ne sont pas, de manière générale, obligatoire pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou communes ou les parties privatives entre elles. Seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage devront obligatoirement être masqués par une clôture végétale ou non.

Les entrées des lots seront marquées par un muret de briques de 120 cm de hauteur. L'épiderme de la brique doit être lisse et de couleur rose.

Toute clôture devra répondre aux dispositions suivantes :

11.3.1. Les clôtures le long de la RD 902a

Il s'agit avant tout de clôtures végétales qui pourront être doublées d'une clôture métallique présentée dans le chapitre 11.3.2.

La composition végétale des haies est définie à l'article U15-13.

11.3.2. Les clôtures situées le long des voiries à l'intérieur de la zone

Elles seront constituées de clôture métallique en treillis soudé, galvanisé, recouvert de PVC de couleur vert foncé, à maille 5 x 20 cm, supportées par des poteaux rectangulaires de couleur vert foncé recouvert de PVC, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Cette clôture sera doublée d'une haie vive ou de massifs arbustifs à l'intérieur du lot sur une profondeur d'au moins vingt mètres par rapport à la voie.

Les portails sur rue seront traités sobrement et leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres.

11.3.3. Les clôtures séparatives – limites latérales et fonds de lots à l'exception des limites du fonds de Changy

Ces clôtures pourront combiner les deux traitements proposés en 11.3.1 et 11.3.2.

11.3.4. Les clôtures des fonds de propriété le long du fonds de Changy (limites de la zone N et du secteur NL)

Ces clôtures seront de type rustique en chevron en bois naturel traité constituées de quatre lisses horizontales d'une hauteur totale de 1,40 mètre.

11.4. - Les portails

La largeur et l'implantation des portails devront être étudiées de manière à permettre le passage aisé des poids lourds. Le portail sera de dimension variable mais devra être coulissant en acier ou aluminium laqué barreaudé.

11.5. - Les enseignes

Les flammes, mâts et drapeaux sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 8m.

11.6.- Les transformateurs, citernes, coffrets, édicules

Les transformateurs EDF seront obligatoirement intégrés dans des murets de briques ou dans les bâtiments.

ARTICLE UI5 - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les lots privés.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,50 mètres et une longueur de 5 mètres.

Les rampes d'accès au parc de stationnement ne doivent pas modifier le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres ne doit pas excéder 2%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Les besoins en places de stationnement varient en fonction du type d'activité. Si on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types, les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement en fonction de la surface de chaque type de locaux.

Il doit être prévu une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Tout projet possèdera des places handicapées et visiteurs matérialisées.

Les règles ci-dessous se substituent aux dispositions de l'annexe 2 du règlement.

Normes de stationnement

Activités de bureaux ou de services

60% de la surface de plancher

Activités – Industrielles et Artisanales

40 % de la surface de plancher

Activités de logistique, d'entrepôt et de stockage

15% de la surface de plancher hors quai de déchargement et aire d'attente.

Construction à usage d'habitation liée au gardiennage

2 places de stationnement par logement.

Commerces

Une place et demie de stationnement pour 20m² de surface de vente.

Restaurants et cafétérias

Il devra être prévu au minimum une place de stationnement pour 10m² de surface de salle de restaurant. Cette prescription ne s'applique pas aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprises pour lesquels le nombre des emplacements de stationnement devra respecter les normes imposées en annexe 2 du règlement.

Equipements recevant du public

Equipements recevant du public : le nombre de place devra respecter les normes imposées en annexe du règlement.

Equipements Collectifs et Equipements / Organismes de formation

Le nombre des emplacements de stationnement respectera les normes imposées en annexe du règlement.

ARTICLE UI5 - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Au moins 20 % de la surface du terrain sera aménagé en espaces verts et planté d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 50 m² de surface d'espaces verts.

Les espaces verts comprendront :

- des arbres de haute tige (18/20 à la plantation) à raison d'un arbre au moins par 50 m² d'espace vert et composés d'arbres caducs et persistants,
- des arbustes répartis sur l'ensemble des espaces verts ou groupés en massif, à raison d'un arbuste au moins par 5 m² d'espace vert,
- des espaces engazonnés.

S'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.

Une liste des végétaux est préconisée et annexée au règlement de la zone UI5.

Il est interdit d'utiliser plus de 20% d'une même essence sur une parcelle.

13.2. - Si dans un terrain les installations font l'objet de réalisations échelonnées dans le temps, les surfaces réservées pour des extensions ultérieures devront être aménagées en espaces verts et non laissées à l'abandon.

13.3. - Les espaces verts internes à chaque terrain seront aménagés de façon à s'intégrer dans le paysage général de la zone et notamment les espaces verts généraux réalisés de la RD.902A.

13.4. Les clôtures végétales

Clôtures le long de la RD 902A et sur les autres voiries

Ces clôtures situées en limite des espaces publics seront constituées de haies vives ou taillées, composées pour moitié d'arbustes persistants. Elles seront plantées en quinconce sur deux rangs minimum à raison d'un plant tous les 1,50 mètre. Les végétaux auront une taille minimum de 1,80 mètre.

13.5. Aires de stockage

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur.

Il devra être proposé un aménagement des abords formant écran visuel (murs, plus talutage et plantations) pour les espaces publics et les parcelles voisines.

13.6. Aire de stationnement

Les parkings seront plantés à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UI5 - 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI5 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

La plaquette « énergie solaire, énergie renouvelable » est consultable à l'annexe 12 du présent règlement.

ARTICLE UI5 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

Végétaux préconisés Palettes végétales

Palette végétale recommandée pour le traitement des plantations le long de la RD 902 A.

- Arbustes et arbrissaux :
Amélanchier, Buddleias, Cornouiller, Epine blanche ou noire, Hyppophae, Olivier de bohème, Merisier, Prunellier, Viorne, Laburnum, Cotinus, Salix rosmarinifolia,
- Arbres :
Acacia, Ailante, Alisier, Aulne, Erable champêtre, Frêne à fleurs, Noyer, Merisier, Charme, Hêtre, Chêne rustique,
- Conifères :
Mélèze d'Ecosse, Epicea commun, Pin laricio, Pin sylvestre, Sapin de Douglas.

Palette végétale recommandée pour les plantations le long des voiries :

- Arbres tiges :
Carpinus betulus fastigiata, Malus en variété, Prunus en variété, Sorbus aria, Tilia cordata, Acer en variétés, Fraxinus ormus, Quercus frainetto, Quercus rubra, Aesculus carnea, Corylus colurna, Pyrus calleryana Chanticleer,
- Plantes tapissantes :
Hypericum calycinum, Helianthemum, Hedera helix ripple, Buxus, Pachysandra.
- Arbustes couvresols :
Cotoneaster en variétés, Génista en variétés, Ceanothus repens, lavandula, Salix lanata,
- Haie arbustives :
Buxus sempervirens, Carpinus betulus, Cornus alba « sibirica », Viburnum tinus, Eleagnus angustifolia, Euonymus, Cornus en variétés, Corylus, Salix rosmarinifolia.

Palette végétale pour traitement des espaces verts à l'intérieur des parcelles :

- Arbustes décoratifs :
Cytisus en variétés, Ribes en variétés, Céanothus en variétés, Spiréa en variétés.
- Haies arbustives mélangées :
Carpinus, betulus, Cornus en variétés, Viburnum tinus, Amélanchier lamarckii, Corylus avellana, Deutzia magnifica, Cercis siliquastrum, Crataegus macrosperma, Eleagnus pungens, Corylus collurna, Osmanthus burkwoodii,
- Arbres en cépée ou tige :
Carpinus betulus fastigiata, Malus en variétés, Prunus en variété, Acer en variété, Fraxinus ormus, Quercus fainetto, Quercus rubra, Aesculus carnea, Corylus collurna, Pyrus calleryana Chanticleer.
- Conifères :
Mélèze d'Ecosse, Epicea commun, Pin laricio, Pin sylvestre, Sapin de Douglas.

Les clôtures

Les clôtures seront de trois natures :

1– Les clôtures naturelles :

Ces clôtures, situées en limite des espaces publics le long des R.D 902 A, seront constituées de haies vives ou taillées, composées pour moitié d'arbustes persistants. Elles seront plantées en quinconce sur deux rangs minimum à raison d'un plant tous les 1,5 mètre. Les végétaux auront une taille minimum de 1,80 mètre.

Ces haies devront impérativement être entretenues avec soin.

La plantation de Thuyas, cotoneaster, Pyracanthas et Berberis est interdite (soit pour leur aspect, soit en raison de la propagation du feu bactérien).

Les végétaux conseillés :

à feuillage persistant :

- Taxus baccata
- Ligustrum japonicum
- Prunus laurocerasus
- Prunus lusitanica
- Euonymus japonicus
- Ceanothus thyrsiflorus
- Osmanthus burkwoodii
- Eleagnus angustifolia

à feuillage caduc :

- Amelanchier canadensis
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Cornus mas
- Acer campestre
- Corylus avellana
- Salix caprea
- Salix purpurea

2– Les clôtures non végétales

Elles seront constituées de clôture métallique en treillis soudé, galvanisé, recouvert de PVC de couleur vert foncé, à maille 5 x 20 cm, supportées par des poteaux rectangulaires de couleur vert foncé recouvert de PVC, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails sur rue seront traités sobrement et leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres.

3– Les clôtures séparatives

Ces clôtures pourront combiner les deux traitements proposés ci-avant.

ZONE UI6

CHAPITRE UI 6

Cette zone à vocation principale d'activités de types PME-PMI et tertiaires, correspondant en grande partie à la ZAC de la Demi-Lune. Elle comprend un secteur UI6a et un secteur UI6b.

ARTICLE UI6-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI6-2.
- 1.2. Les commerces à l'exception de ceux autorisés à l'article UI6-2.
- 1.3. Les activités de logistique.
- 1.4. Les extensions ou l'aménagement de bâtiments liés à une activité agricole.
- 1.5. Les établissements ou installations autres que ceux visés à l'article UI6-2.
- 1.6. Les constructions précaires et/ou temporaires à l'exception des installations de chantier.
- 1.7. Les établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.8. L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.9. Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.10. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.11. L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.12. Les entrepôts.
- 1.13. Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UI6-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les établissements de toute nature, à condition :
 - Qu'ils répondent à l'affectation de la zone,
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2. Les établissements, les installations à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion, ainsi que les impacts environnementaux.
- 2.3. L'implantation et l'extension des installations classées, dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- 2.4. Les services communs aux activités de la zone, en raison de leur caractère de service inter-entreprises.

- 2.5. Les restaurants et cafétérias, ainsi que les commerces, d'une surface de plancher inférieure à 300m², à l'exception des commerces d'alimentation générale.
- 2.6. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- 2.7. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- 2.8. Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodomes

La zone UI6 est située en zone de bruit C du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

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

La RD 317 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie et ponctuellement à l'approche de l'échangeur une bande de 100m, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pout y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La D902-A est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pout y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Roissy-en-France sont représentés au document graphique.

Les prescriptions réglementaires sont présentées à l'annexe 6 du règlement.

4 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs « violets » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

5 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

6 - Anciennes carrières souterraines

Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières valent Plan de Prévention des Risques Naturels et sont annexés à l'annexe 6.10 du PLU. Ces périmètres fixés par arrêté du 8 avril 1987 valent servitude d'utilité publique.

Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ces secteurs doivent être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières de Versailles.

ARTICLE UI6- 3 :ACCES ET VOIRIE
--

3.1 – Accès

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

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.1.3 – Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils sont limités à deux par terrain.

3.1.4 – Les accès (entrées-sorties) aux parcelles pour les véhicules sont limités.

3.1.5 – La desserte interne principale de la zone sera assurée par une voie se raccordant au rond-point de la Talmouse.

3.2 - Voirie

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

Les voiries à créer doivent correspondre aux types suivants :

Type 2 : voirie secondaire : - largeur d'emprise : 20 mètres minimum
(voie rejoignant 1 voie principale) - chaussée : 7 mètres minimum.

A noter que les voies de Type 1, sont les voies extérieures à la zone (RD317 et RD902 A).

ARTICLE UI6- 4 :DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, doit obligatoirement être raccordée au réseau public pour les eaux usées domestiques.

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

Pour les installations classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune.

Les eaux industrielles sont soumises au régime de l'instruction et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau public insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

4.2.2.1. Pré-traitement

Les eaux de ruissellement des voies et aires empruntées seront pré-traitées (séparation des hydrocarbures, décantation, dessablement) en partie privative, avant rejet sur le réseau public d'eaux pluviales.

4.2.2.2. Confinements

Le réseau privé de collecte des eaux pluviales sera conçu de telle manière qu'un confinement d'eaux pouvant être polluées de façon accidentelle (renversement de fûts, fuites de stockage, eaux de défense incendie) soit organisé.

Une vanne de barrage sur la canalisation de branchement au réseau public sera installée.

4.2.2.3. Limitation du débit de rejet

Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 0,7 litre / seconde / hectare sera seulement admis pour les eaux pluviales de toitures.

Aucune limitation de débit n'est prescrite concernant les eaux de voirie.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

ARTICLE UI6-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI6-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

Recul indiqué au plan (RD902 A)

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

Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides (RD 317)

Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60 m².

Voies à créer ou à élargir : la limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création se substitue à l'alignement.

6.1. - Le long de la RD317 (voie de type 1)

Secteur UI6a

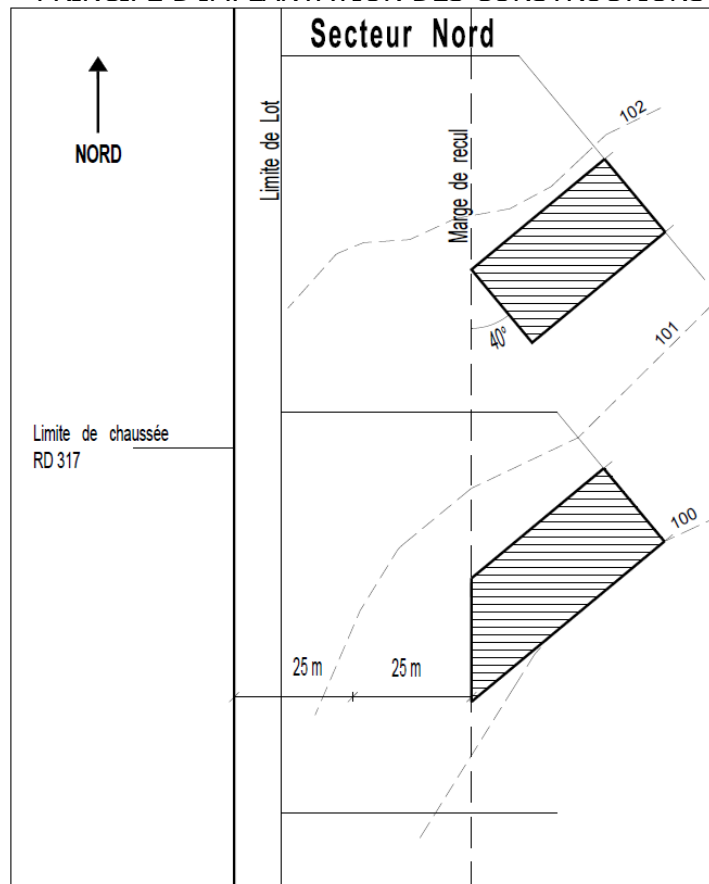
Pour les terrains ayant une façade en limite de zone le long de la RD317, les constructions s'implanteront conformément au schéma ci-dessous et dans le respect des dispositions du document graphique du PLU.

Les dispositions du document graphique du PLU prescrivent une zone non aedificandi de 25 mètres par rapport à la limite de chaussée et une marge de recul des constructions de 25 mètres au-delà de la zone non aedificandi.

Principes d'implantation des constructions

L'angle de la construction ou la façade latérale de la construction devra s'appuyer sur une ligne de force située à 25 mètres en recul de la limite de zone non aedificandi suivant les lignes de pente du terrain.

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Secteur UI6b

6.2. - Sur voie de type 2 (voie à créer) :

Les constructions s'implanteront suivant les lignes de pente du terrain en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

6.3. - Sur voie de type 3 (voie à créer) :

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres. ($L=H-3$)

Exceptions

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

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

ARTICLE UI6 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. – Implantation des constructions par rapport aux limites joignant une voie ouverte à la circulation

Les constructions respecteront un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. Toutefois, les constructions pourront être édifiées sur l'une des limites séparatives si la largeur de la façade du terrain est inférieure à 50 mètres.

Pour des raisons architecturales ou urbanistiques, des décrochements de constructions implantées en limite séparative pourront être tolérés s'ils portent sur une longueur inférieure à 50% de la limite mitoyenne concernée.

7.2. – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fonds de terrain.

Les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative de fond du terrain.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

ARTICLE UI6 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas de baies et 4 mètres minimum si la façade comporte des baies.

Dans tous les cas, les constructions s'implanteront suivant les lignes de pente du terrain naturel.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

ARTICLE UI6 - 9 : EMPRISE AU SOL

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

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

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

ARTICLE UI6 -10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (définition en annexe)
--

La hauteur (H) des constructions, mesurée en tout point à partir du terrain naturel, ne peut excéder 13 mètres dans le secteur UI6b et 17.50 mètres dans le secteur UI6a.

Exception

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Les hauteurs sont mesurées :

- soit à l'égout du toit pour les constructions ayant une toiture à pente,
- soit au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades ou garde-corps à claire-voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise, à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs ou des monte-charges, la sortie des escaliers, les locaux techniques abritant la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminée. Ces ouvrages devront faire l'objet d'un soin particulier pour qu'ils soient bien intégrés à l'architecture et le moins apparents possibles.

ARTICLE UI6 - 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. - Aspect des bâtiments et matériaux de façade autorisés

Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. L'écriture architecturale (dessin de façade et matériaux) doit présenter une unité rigoureuse sur l'ensemble des façades notamment des matériaux homogènes et de qualité.

Les matériaux de façade tels que vitrages réfléchissant et les vitrages opaques pour les baies sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Le traitement des soubassements sera identique ou sera réalisé avec le soin que les façades.

Les constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux et de couleur.

Les couvertures apparentes en chaume, en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Les constructions annexes (à l'exception de celles destinées aux deux-roues et aux transformateurs privés ou publics), chaufferie, locaux pour groupes électrogènes, abris, seront intégrées aux bâtiments.

Les toitures peuvent être des toitures terrasse ou des toitures à pente.

Tous les édifices techniques des bâtiments seront masqués et intégrés dans une toiture totale ou partielle.

Les locaux poubelles et du tri-sélectif seront soit intégrés dans les bâtiments, soit intégrés à la clôture ou au portail d'entrée.

Les unités d'air climatisé sont interdites en façade.

11.2. – Poste de livraison

L'emplacement de la volumétrie et l'aspect extérieur des postes de livraison des fluides doivent être définis au permis de construire.

11.3. – Les clôtures

Les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage devront obligatoirement être masqués par une clôture végétale ou non.

Toute clôture devra répondre aux dispositions suivantes :

11.3.1. Les clôtures le long de RD317

Ces clôtures situées en limite des espaces publics seront constituées de haies vives ou taillées, composée pour moitié d'arbustes persistants. Elles seront plantées en quinconce sur deux rangs minimum à raison d'un plant tous les 15 mètres. Les végétaux auront une taille minimum de 1,80 mètre.

Ces clôtures végétales pourront être doublées d'une clôture métallique présentée dans le chapitre 11.3.2.

11.3.2. Les clôtures non végétales situées le long des autres voiries

Elles seront constituées soit :

- d'une clôture métallique en treillis soudé, galvanisé, recouvert de PVC de couleur vert foncé, à maille 5 x 20 cm, supportées par des poteaux rectangulaires de couleur vert foncé recouvert de PVC, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Cette clôture sera doublée d'une haie vive ou de massifs arbustifs à l'intérieur du terrain sur une profondeur d'au moins vingt mètres par rapport à la voie.

- de murs en gabions

Les portails sur rue seront traités sobrement et leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres.

11.3.3 Les clôtures séparatives –limites latérales et fonds de terrains à l'exception des limites du fonds de Changy

Ces clôtures pourront combiner les deux traitements proposés en 11.3.1 et 11.3.2.

11.3.4. Les clôtures des fonds de propriété le long du fonds de Changy (limite de la zone N et du secteur NL)

Ces clôtures seront de type rustique en chevron en bois naturel traité constituées de quatre lisses horizontales d'une hauteur totale de 1,40 mètre.

ARTICLE UI6 - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les terrains privés.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.

Les rampes d'accès au parc de stationnement ne doivent pas modifier le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres ne doit pas excéder 2%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Les besoins en places de stationnement varient en fonction du type d'activité, si on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types, les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement en fonction de la surface de chaque type de locaux.

Il sera prévu une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Les grandes aires de stationnement seront séparées par des bandes végétales plantées d'arbres et d'arbustes.

Tout projet possèdera des places handicapées et visiteurs matérialisées.

Les règles ci-dessous se substituent aux dispositions de l'annexe 2 du règlement.

Normes de stationnement :

Activités de bureaux ou de services

45% de la surface de plancher.

Activités – Industrielles et Artisanales

30% de la surface de plancher.

Construction à usage d'habitation liée au gardiennage

2 places de stationnement par logement.

Commerces

Une place et demie de stationnement pour 20m² de surface de vente.

Restaurants et cafétérias

Il devra être prévu au minimum une place de stationnement pour 10m² de surface de salle de restaurant. Cette prescription ne s'applique pas aux restaurants d'entreprises ou inter-entreprises pour lesquels le nombre des emplacements de stationnement devra respecter les normes imposées en annexe 2 du règlement.

Equipements recevant du public

Equipements recevant du public : le nombre de place devra répondre au besoin de l'équipement

Equipements Collectifs et Equipements / Organismes de formation

Le nombre des places de stationnement respectera les normes imposées en annexe 2 du règlement.

ARTICLE UI6 - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
--

13.1. - Au moins 20 % de la surface du terrain sera aménagée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 50 m² de surface d'espaces verts.

Les espaces verts comprendront :

- des arbres de haute tige (18/20 à la plantation) à raison d'un arbre au moins par 50 m² d'espace vert et composés d'arbres caducs et persistants,
- des arbustes répartis sur l'ensemble des espaces verts ou groupés en massif, à raison d'un arbuste au moins par 5 m² d'espace vert,
- des espaces engazonnés.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

S'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.

Une liste des végétaux est préconisée et annexée au règlement de la zone UI6.

Il est interdit d'utiliser plus de 20 % d'une même essence sur une parcelle.

13.2. - Si dans un terrain les installations font l'objet de réalisations échelonnées dans le temps, les surfaces réservées pour des extensions ultérieures devront être aménagées en espaces verts et non laissées à l'abandon.

13.3. - Les espaces verts internes à chaque terrain seront aménagés de façon à s'intégrer dans le paysage général de la zone UI6 et notamment les espaces verts généraux réalisés le long de la RD317 et de la RD.902A.

13.4. – Aires de stockage

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur.

Il devra être proposé un aménagement des abords formant écran visuel (murs, plus talutage et plantations) pour les espaces publics et les parcelles voisines.

ARTICLE UI6 - 14 : <i>POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS</i>
--

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI6 - 15 : <i>PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</i>
--

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

La plaquette « énergie solaire, énergie renouvelable » est consultable à l'annexe 12 du présent règlement.

ARTICLE UI6 - 16 : <i>INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</i>
--

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

Palettes végétales préconisées

Palette végétale recommandée pour le traitement des plantations le long de la RD 902 A.

- Arbustes et arbrissaux :

Amélanchier, Buddleias, Cornouiller, Epine blanche ou noire, Hyppophae, Olivier de bohème, Merisier, Prunellier, Viorne, Laburnum, Cotinus, Salix rosmarinifolia,

- Arbres :

Acacia, Ailante, Alisier, Aulne, Erable champêtre, Frêne à fleurs, Noyer, Merisier, Charme, Hêtre, Chêne rustique,

- Conifères :

Mélèze d'Ecosse, Epicea commun, Pin laricio, Pin sylvestre, Sapin de Douglas.

Palette végétale recommandée pour les plantations le long des voiries :

- Arbres tiges :

Carpinus betulus fastigiata, Malus en variété, Prunus en variété, Sorbus aria, Tilia cordata, Acer en variétés, Fraxinus ormus, Quercus frainetto, Quercus rubra, Aesculus carnea, Corylus colurna, Pyrus calleryana Chanticleer,

- Plantes tapissantes :

Hypericum calycinum, Helianthemum, Hedera helix ripple, Buxus, Pachysandra.

- Arbustes couvresols :

Cotoneaster en variétés, Génista en variétés, Ceanothus repens, lavandula, Salix lanata,

- Haie arbustives :

Buxus sempervirens, Carpinus betulus, Cornus alba « sibirica », Viburnum tinus, Eleagnus angustifolia, Euonymus, Cornus en variétés, Corylus, Salix rosmarinifolia.

Palette végétale pour traitement des espaces verts à l'intérieur des parcelles :

- Arbustes décoratifs :

Cytisus en variétés, Ribes en variétés, Céanothus en variétés, Spiréa en variétés.

- Haies arbustives mélangées :

Carpinus, betulus, Cornus en variétés, Viburnum tinus, Amélanchier lamarckii, Corylus avellana, Deutzia magnifica, Cercis siliquastrum, Crataegus macrosperma, Eleagnus pungens, Corylus collurna, Osmanthus burkwoodii,

- Arbres en cépée ou tige :

Carpinus betulus fastigiata, Malus en variétés, Prunus en variété, Acer en variété, Fraxinus ormus, Quercus fainetto, Quercus rubra, Aesculus carnea, Corylus collurna, Pyrus calleryana Chanticleer.

- Conifères :

Mélèze d'Ecosse, Epicea commun, Pin laricio, Pin sylvestre, Sapin de Douglas.

Les clôtures

Les clôtures seront de trois natures :

1. Les clôtures naturelles :

Ces clôtures, situées en limite des espaces publics le long des R.D 902 A, seront constituées de haies vives ou taillées, composées pour moitié d'arbustes persistants. Elles seront plantées en quinconce sur deux rangs minimum à raison d'un plant tous les 1,5 mètres. Les végétaux auront une taille minimum de 1,80 mètre.

Ces haies devront impérativement être entretenues avec soin.

La plantation de Thuyas, cotoneaster, Pyracanthas et Berberis est interdite (soit pour leur aspect, soit en raison de la propagation du feu bactérien).

Les végétaux conseillés :

à feuillage persistant :

- Taxus baccata
- Ligustrum japonicum
- Prunus laurocerasus
- Prunus lusitanica
- Euonymus japonicus
- Ceanothus thyrsiflorus
- Osmanthus burkwoodii
- Eleagnus angustifolia

à feuillage caduc :

- Amelanchier canadensis
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Cornus mas
- Acer campestre
- Corylus avellana
- Salix caprea
- Salix purpurea

2. Les clôtures non végétales :

Elles seront constituées de clôture métallique en treillis soudé, galvanisé, recouvert de PVC de couleur vert foncé, à maille 5 x 20 cm, supportées par des poteaux rectangulaires de couleur vert foncé recouvert de PVC, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails sur rue seront traités sobrement et leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres.

3. Les clôtures séparatives :

Ces clôtures pourront combiner les deux traitements proposés ci-avant.

ZONE UP

CHAPITRE UP

Zone d'activités qui correspond au périmètre de la ZAC « Paris Nord2 ». Elle comprend trois secteurs : le secteur UPa : anciennement appelé « Act », le secteur UPb anciennement appelé « Serv », et le secteur UPg : anciennement appelé « EVG » (Cf. document graphique n°5.3).

Ce règlement s'applique à la ZAC PARIS Nord2 créée par arrêté du Ministre de l'Équipement du 15 septembre 1971, dont la dernière modification date du 13 mars 1998. Son règlement a été entièrement transposé dans le PLU. Seules les règles des zones ne figurant pas sur le territoire de Roissy-en-France ont été éliminées.

ARTICLE UP-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UP2 et en particulier, les établissements difficilement évacuables, dans les périmètres d'éloignement d'installations classées, repérés au document graphique.
- 1.2. Les ERP (Etablissements Recevant du Public) de plus de 100 personnes et les IGH (Immeubles de Grande hauteur), dans les « zones permanentes d'interdiction » générées par la présence de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz. Ces « zones permanentes d'interdiction » s'étendent sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations (Cf. plan des canalisations réglementées de transport de matières dangereuses sous pression, en annexe du présent règlement).

ARTICLE UP-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis dans les secteurs UPa et UPb :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, de bureaux, de services, d'artisanat et hôteliers.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et de service commun. Un terrain ou une partie de terrain pourra être affecté à la réalisation d'un restaurant inter-entreprises.
- Les constructions à usage de stationnement des véhicules répondant aux besoins des activités implantées sur la ZAC.
- Les installations, les constructions, dépôts nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A1.
- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.2. Sont admis dans le secteur UPg :

- Les activités sportives de plein air.
- Une hélistation occasionnelle comportant une surface d'atterrissage et un bâtiment de 15m² de surface de plancher maximum.
- Des constructions de type kiosque (constructions légères).
- Les installations, les constructions, dépôts nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A1.
- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.3. Sont admis sous conditions dans le secteur UPa :

- Les commerces dont la surface utile de vente est inférieure à 100m² et à 150m² de surface de plancher, à l'exception des commerces et services distribuant des produits alimentaires à emporter.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles répondent à des besoins ou à une activité indispensables au fonctionnement du secteur et ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les garages et les ateliers de réparation, les stations services ainsi que les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que les dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les chaufferies et les équipements techniques à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes ou autorisées.
- Les travaux sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le présent règlement s'ils ont pour objet d'améliorer sa conformité.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers assortis d'un énoncé des moyens mis en oeuvre pour assurer la préservation des nappes phréatiques ou des circulations d'eau souterraines présentes sur le site.
- Les aires de stockage à condition qu'elles ne soient pas implantées devant les bâtiments.
- La reconstruction des bâtiments existants (avant la dernière modification du PAZ du 13 mars 1998) dans la marge de recul de 50 mètres par rapport à l'autoroute A1, dans le respect des autres dispositions du présent règlement. Aucun dépassement de l'emprise au sol existante avant la présente modification, dans cette marge de recul, ne sera autorisée.
- Les ERP (Etablissements Recevant du Public) de plus de 100 personnes et les IGH (Immeubles de Grande hauteur), dans les « zones intermédiaires » générées par la présence de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services de la DRIRE.

Ces « zones permanentes intermédiaires » s'étendent sur une distance de part et d'autre de l'axe des canalisations (Cf. plan des canalisations réglementées de transport de matières dangereuses sous pression, en annexe 10 du présent règlement) de :

- 45 mètres pour la canalisation DN 150 et PMS 67,7 bar,
- 415 mètres pour la canalisation DN 900 et PMS 67,7bar.

2.4. Sont admis sous conditions dans le secteur UPb :

- Les commerces dont la surface utile de vente est inférieure à 100m² et à 150m² de surface de plancher.
- Les commerces ou services, distribuant des produits alimentaires à emporter, dont la surface de vente est inférieure à 100m² et la surface de plancher à 150m², dans la limite d'une superficie totale de 450m² de surface de plancher.

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles répondent à des besoins ou à une activité indispensable au fonctionnement du secteur et ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les chaufferies et les équipements techniques à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes ou autorisées.
- Les travaux sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le présent règlement s'ils ont pour objet d'améliorer sa conformité.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers assortis d'un énoncé des moyens mis en œuvre pour assurer la préservation des nappes phréatiques ou des circulations d'eau souterraines présentes sur le site.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UP est située en zone de bruit B du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'autoroute A1 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pout y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD902-A est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pout y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Roissy-en-France sont représentés au document graphique.

Les prescriptions réglementaires sont présentées à l'annexe 6 du règlement.

4 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

5 - Protection des zones humides

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

6 - Canalisations de transport de gaz

Une partie de la zone UP est concernée par une canalisation de transport de gaz, dont les contraintes en matière d'urbanisme sont rappelées en annexe 10 du présent règlement.

ARTICLE UP- 3 : ACCES ET VOIRIE
--

3.1 – Accès

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

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – La largeur d'emprise des voies de desserte ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit avoir une largeur d'emprise de 3,50 mètres minimum.

3.2.3 – Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvements des déchets ménagers) de faire demi-tour.

ARTICLE UP- 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

4.1.1 – Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.1.2 – En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositions techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

Le raccordement au réseau collectif d'alimentation sera obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

4.2 – Assainissement

L'assainissement de la zone est de type séparatif. Les raccordements pourront s'effectuer aux réseaux intérieurs de la zone. Ils devront être conformes aux normes sanitaires et aux règlements d'assainissement départementaux d'assainissement public.

4.2.1 – Eaux usées

4.2.1.1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.1.2 – Toutefois en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur.

Ces installations devront être conformes aux réglementations en vigueur.

Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.1.3 – Dans le cas d'installation de restaurant, les cuisines seront équipées d'un séparateur à graisse et à féculés.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements respecteront les prescriptions de l'autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

4.2.2.1 – Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux pluviales.

4.2.2.2 – Les eaux de ruissellement des parkings en surface transiteront par un séparateur d'hydrocarbures à obturation automatique dimensionné pour une pluie mensuelle et muni d'un bi-pass avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE UP-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1. Les constructions doivent respecter au minimum les marges de recul et les zones non aedificandi indiquées au document graphique.

6.2. Pour les voies à réaliser et non indiquées ou indiqués en tracé indicatif au document graphique, les constructions seront édifiées avec un recul de 5 mètres minimum.

6.3. La distance horizontale entre tout point du nu de la façade et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée dit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4. Les constructions à caractère d'équipement public ou d'intérêt collectif (telles que postes de transformation EDF, détenteur du gaz, sous-répartition PTT, ...) et d'une manière générale tous les locaux techniques de dimensions modestes peuvent être implantés en limite d'emprise de voirie. Une haie d'arbustes de persistants devra les masquer sur les quatre côtés.

6.5. Marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60m².

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE UP- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Implantation des constructions par rapport aux limites joignant une voie ouverte à la circulation

Les constructions doivent respecter ~~une marge de recul~~ un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. Toutefois, les constructions pourront être édifiées sur l'une des limites séparatives si la largeur de la façade du lot est inférieure à 60 mètres.

Quelque que soit le lot, pour des raisons architecturales ou urbanistiques, des décrochements de constructions implantées en limites séparatives pourront être tolérés s'ils portent sur une longueur inférieure à 50% de la limite mitoyenne concernée.

7.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative de fond, sauf si celles-ci donnent sur une voie ferrée de marchandise, la distance étant ramenée à 2 mètres minimum.

Pour les lots en limite d'autoroute, la distance à respecter est celle indiquée au document graphique.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE UP- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4 mètres si la façade ne comporte pas de baies et 6 mètres si la façade comporte des baies.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE UP- 9 : EMPRISE AU SOL

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

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE UP- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Définition en annexe)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur UPa : 16 mètres.

Toutefois, la hauteur pourra être à 20 mètres pour moins de 10% de la superficie au sol de l'ensemble des constructions du secteur.

Secteur UPb : 16 mètres pour les îlots « Nord » et « Parc », 18 mètres pour l'îlot « Gare Sud » et 30 mètres pour l'îlot « Gare Nord ».

Toutefois, la hauteur pourra être à 20 mètres pour moins de 10% de la superficie au sol de l'ensemble des constructions du secteur.

Secteur UPg : 10 mètres.

La hauteur de la construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ne sont pas limités par le présent article, les équipements d'infrastructure tels que châteaux d'eau, tour de contrôle, etc....

Exception

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE UP- 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1- Aspect des bâtiments et matériaux de façade autorisés

Le projet architectural devra assurer une grande qualité de la volumétrie générale, du dessin des façades et des matériaux.

Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les couvertures apparentes en chaume, en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

11.2- Poste de livraison

L'emplacement de la volumétrie et l'aspect extérieur des postes de livraison des fluides doivent être définis au permis de construire.

11.3- Les clôtures

Elles ne sont pas, de manière générale, obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou communes, ou les parties privatives entre elles. Seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manoeuvre ou de stockage devront obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel.

Toute clôture devra être définie au permis de construire et répondre aux exigences suivantes :

Sur voirie : les clôtures seront composées d'éléments grilles en serrurerie ou treillis à mailles rectangulaires de 5 millimètres de diamètre sur potelets métalliques.

Elles ne dépasseront pas une hauteur de 1,50 mètre et seront doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) plantée à l'intérieur du lot d'une hauteur au moins égale à celle du grillage.

Les entrées de lots pourront être traitées par une clôture en maçonnerie.

Secteur UPg : il est possible à un constructeur de marquer une simple limite physique entre son domaine et l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique (véhicules ou piétons) à l'aide d'une clôture basse.

Sur les limites séparatives perpendiculaires à la voie : les clôtures seront réalisées comme sur la voie ou pourront être constituées par un grillage vert simple à torsion à maille de 50 tendu entre potelets métalliques. Dans tous les cas, la clôture sera doublée d'une haie vive plantée à l'intérieur du lot au moins égale à sa hauteur dans une bande de 30 mètres perpendiculaire à toute voie.

ARTICLE UP- 12 : STATIONNEMENT
--

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les lots privés.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.

Les rampes d'accès au parking ne doivent pas modifier le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres ne doit pas excéder 2%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacement nécessaire sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale.

Les règles ci-dessous se substituent aux dispositions de l'annexe 2 du règlement.

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

Constructions à usage d'habitation

Deux places par logement

Activités Industrielles et artisanales

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu une place de parking pour 80m² de surface de plancher

Commerces

Une place pour 20m² de surface de plancher

Restaurants

Il devra être prévu un minimum d'une place de parking pour 20m² de surface de plancher

Equipements de formation

Le nombre d'emplacements de stationnements répondra aux besoins de l'équipement

Activités de bureaux ou de services

Une place pour 30m² de surface de plancher

Equipements recevant du public

Le nombre de place devra répondre au besoin de l'équipement

ARTICLE UP- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Secteurs UPa et UPb

Au moins 10% de la surface du terrain sera aménagé en espaces verts et planté d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 50m² de surface d'espaces verts.

Pour les terrains ne donnant pas directement sur les voies de desserte de la zone et dont les constructions sont rejetées au deuxième plan, le quota sera ramené à 5%.

Si dans un terrain, les installations font l'objet de réalisations échelonnées dans le temps, les surfaces réservées pour des extensions ultérieures devront être traitées en espaces verts et non laissées à l'abandon.

13.2. Dans tous les secteurs

Les espaces verts internes à chaque terrain seront aménagés de façon à s'intégrer dans le paysage général de la ZAC et notamment les espaces verts généraux réalisés entre l'autoroute A1-A104 et la limite Ouest des lots qui lui font face.

A cet effet, un plan des espaces verts sera établi par chaque preneur et intégré au permis de construire. Le dit plan précisera la nature des plantations ainsi que l'essence et l'âge des arbres qui seront plantés.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.

13-3 Stockage

Secteurs UPa et UPg

S'il n'y pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.

Les aires de stockage doivent, en tout état de cause, être masquées par des écrans visuels, constitués par l'une ou l'autre de ces dispositions :

- des haies d'arbustes à feuilles persistantes d'une hauteur définitive de 2 mètres.
- un merlon de terre engazonné de 2 mètres minimum de hauteur.
- un mur de 1,60 mètre de hauteur dans les mêmes matériaux et couleurs que la façade principale du bâtiment.
- un écran en bois traité de manière soignée et d'une hauteur au moins égale à 1,60 mètre.

En tout état de cause, seules seront acceptées les containérisations non métalliques, en secteur UPa.

Secteur UPb

Les aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments sont interdites.

ARTICLE UP- 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

La plaquette « énergie solaire, énergie renouvelable » est consultable à l'annexe 12 du présent règlement

ARTICLE UP 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UZ

CHAPITRE UZ

La zone UZ correspond à la plate-forme aéroportuaire (Cf. document graphique n°5.1). Les emprises aéroportuaires sont destinées à accueillir prioritairement des activités et des équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports. Elles peuvent accueillir des activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

ARTICLE UZ-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article UZ2.
- 1.2. Les établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.3. Les établissements difficilement évacuables, dans le périmètre d'éloignement d'installations classées, repéré au document graphique.
- 1.4. Les ERP (Etablissements Recevant du Public) de plus de 100 personnes et les IGH (Immeubles de Grande hauteur), dans les « zones permanentes d'interdiction » générées par la présence de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz. Ces « zones permanentes d'interdiction » s'étendent sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des canalisations (Cf. plan des canalisations réglementées de transport de matières dangereuses sous pression, en annexe 10 du présent règlement).
- 1.5. L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.

ARTICLE UZ-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les installations classées à condition qu'elles répondent à des besoins ou à une activité indispensables au fonctionnement du secteur et ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité aéronautique de l'aéroport ou liées à celle-ci et les logements de fonction aux activités admises.
- 2.3. Les chaufferies et les équipements techniques à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.4. Les affouillements de sols directement liés aux nécessités des constructions, des aménagements paysagers ou des travaux liés aux voies (routières et ferrées), assortis d'un énoncé des moyens mis en œuvre pour assurer la préservation des nappes phréatiques ou des circulations d'eau souterraines présentes sur le site.
- 2.5. Les installations, les constructions, dépôts nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A1.
- 2.6. Les établissements d'hébergement temporaire (hôtels de tourisme, résidences de tourisme,...) et les hôtels.

2.7. Les ERP (Etablissements Recevant du Public) de plus de 100 personnes et les IGH (Immeubles de Grande hauteur), dans les « zones intermédiaires » générées par la présence de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services de la DRIRE.

Ces « zones intermédiaires » s'étendent sur une distance de part et d'autre de l'axe des canalisations (Cf. plan des canalisations réglementées de transport de matières dangereuses sous pression, en annexe 10 du présent règlement) de :

- 25 mètres pour la canalisation DN 100 et PMS 67,7 bar,
- 45 mètres pour la canalisation DN 150 et PMS 67,7 bar,

2.8. Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UZ est située en zones de bruit A, B et C du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'autoroute A1 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pout y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD317 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pout y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD902-A et la route de l'Arpenteur sont type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pout y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Roissy-en-France sont représentés au document graphique.

Les prescriptions réglementaires sont présentées à l'annexe 6 du règlement.

4 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs « violets » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

5 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

6 - Anciennes carrières souterraines

Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières valent Plan de Prévention des Risques Naturels et sont annexés à l'annexe 6.10 du PLU. Ces périmètres fixés par arrêté du 8 avril 1987 valent servitude d'utilité publique.

Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ces secteurs doivent être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières de Versailles.

7 - Protection des zones humides

Une partie de la zone UZ est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. annexe 8 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour les terrains classés de type 2, les projets feront l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau et seront soumis à la rubrique 3.3.1.0 de la loi sur l'eau.

8 - Canalisations de transport de gaz

Une partie de la zone UZ est concernée par une canalisation de transport de gaz, dont les contraintes en matière d'urbanisme sont rappelées en annexe 10 du présent règlement.

ARTICLE UZ- 3 : ACCES ET VOIRIE
--

L'autorisation préalable du gestionnaire de la plateforme doit être obtenue

3.1 – Accès

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

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvements des déchets ménagers) de faire demi-tour.

ARTICLE UZ - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable public ou privé.

4.2. Assainissement

Toutes les constructions doivent répondre aux obligations suivantes :

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonnée aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales public ou de la plate-forme.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur – déshuileur.

ARTICLE UZ - 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UZ-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1. Recul indiqué au plan

Les constructions doivent respecter, lorsqu'elles existent, les marges de recul et les zones non aedificandi indiqués au plan.

6.2. Autres voies

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit en recul des voies.

6.3. Marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60m².

Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au présent article.

Exceptions à l'ensemble de la zone

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

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE UZ- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2m.

Exceptions

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UZ- 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UZ-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (définition en annexe)

La hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au plan de servitude des dégagements aéronautiques.

Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle du plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA)

Nota : de nombreuses servitudes limitent la hauteur des constructions, elles émanent des PSA et PS radioélectriques.

Exceptions

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE UZ- 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et du site.

Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

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

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphone.

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

Aménagement paysager des parkings extérieurs

Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- Des arbres devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).
- Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire (cf. article UZ13).

ARTICLE UZ- 12 : STATIONNEMENT
--

Les règles ci-dessous se substituent aux dispositions de l'annexe 2 du règlement.

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises.

Celles-ci peuvent être réalisées soit :

- Sur le fond concerné,
- Sur un fond tiers moyennant accord du tiers et gestionnaire de plate-forme,
- Sur des espaces publics réalisés pour le gestionnaire de plate-forme.

Pour les résidences de jeunes travailleurs :

- 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement sous réserve d'une liaison suffisante avec la zone aéroportuaire par les transports en commun de jour comme de nuit.
- 1 parc de stationnement pour deux-roues (vélo, scooter, moto) à raison de 50m² pour 100 unités d'hébergement.

Pour les autres types de construction aucune prescription ne s'applique.

ARTICLE UZ- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces résiduels non construits devront être paysagés.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élané ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites (cf. liste des plantes déconseillées sur les aérodromes en annexe de la zone UZ et les études du STNA (Service Technique de la Navigation Aérienne)).

Aménagement paysager des parkings extérieurs

Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante

- Des arbres devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).
- Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire (cf. les études du STNA (Service Technique de la Navigation Aérienne)).

ARTICLE UZ- 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UZ - 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

La plaquette « énergie solaire, énergie renouvelable » est consultable à l'annexe 12 du présent règlement.

ARTICLE UZ - 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

Principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes



direction générale
de l'Aviation civile

**service technique
de l'Aviation civile**

département
Aménagement, Capacité,
Environnement

Périmètre aviaire

Plantes ornementales

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- les mahonia (mahonia aquifolium etc ...)
- les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc ...)
- le houx (ilex aquifolium)
- les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :
 - les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces)
 - les merisiers (prunus avium)
 - les pruniers (prunus divers)
 - le prunelier (prunus spinosa)
 - les sorbiers (sorbus avium et autres)
 - les alisiers (aria terminalis et autres)
 - les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinéa, etc ...)
 - les pyracantha (crataegus pyracantha divers)
 - les lauriers (cerasus)
 - les cononeasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc...)
 - les lierres (hedera helix, etc...)
 - les sureaux (sambucus nigra, etc...)
 - les arbousiers (arbutus unedo A et C)
 - l'if (taxus baccata)
 - les genévriers (juniperus communis, etc...)

Il convient de supprimer le gui (viscum album) sur les arbres parasités.

Arbres

- les saules (salix sp.)
- le robinier (pseudacacia)
- le sophora japonica

Eviter les plantations trop denses (maxima : 600 à 800 tiges/ha), diversifier les plantations (alterner feuillus, conifères).



Autres variétés déconseillées.

- Le genévrier Ginko biloba
- le genévrier commun
- Les houx
- Le noisetier
- Aulne blanc
- Peuplier
- Le Catalpa
- L'Eucalyptus

Pour répondre à votre question concernant les fleurs tels que le chèvre-feuille, celle-ci n'est pas attractive bien quelle soit mellifère. Elle n'assure pas un attrait sur la population aviaire.

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER***

ZONE 1AUI

CHAPITRE 1AUI

Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités correspondant en grande partie à la ZAC Sud-Roissy (Cf. document graphique n°5.2).

ARTICLE 1AUI-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article AUI1-2.
- 1.2. Les extensions ou l'aménagement de bâtiments liés à une activité agricole.
- 1.3. Les extensions ou l'aménagement de bâtiments à usage d'habitation.
- 1.4. L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.5. Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.7. L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets.
- 1.8. Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE 1AUI-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les établissements de toute nature, à condition qu'ils répondent à l'affectation de la zone
- 2.2. Les établissements de toute nature et installations, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité publique et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.3. Les entrepôts d'accompagnement liés à des fonctions prépondérantes de bureaux ou d'activités.
- 2.4. Les entrepôts et les dépôts de véhicules.
- 2.5. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- 2.6. Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone 1AUI est située en zones de bruit B et C du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

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

La D902-A est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Roissy-en-France sont représentés au document graphique.

Les prescriptions réglementaires sont présentées à l'annexe 6 du règlement.

4 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs « violets » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

5 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

6 - Protection des zones humides

Une partie de la zone UI2 est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 8 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

ARTICLE 1AUI- 3 : ACCES ET VOIRIE
--

3.1 – Accès

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

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

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

ARTICLE 1AUI- 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

4.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

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

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute création d'une surface imperméabilisée raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 0,7 litre / seconde / hectare sera admis.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE 1AUI-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUI-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 – Recul indiqué au plan (RD902 A)

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

6.2 – Autres voies à l'exception du chemin rural n°10

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en recul minimum de 1m par rapport à l'alignement.

6.3 – Chemin rural n°10

Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 5 mètres.

Exceptions

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

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

ARTICLE 1AUI - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 mètres.

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

Exceptions

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

Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

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

ARTICLE 1AUI - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie supérieure ou égale à 0,25m² doit être éloignée d'au moins 4 mètres.

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

Exceptions

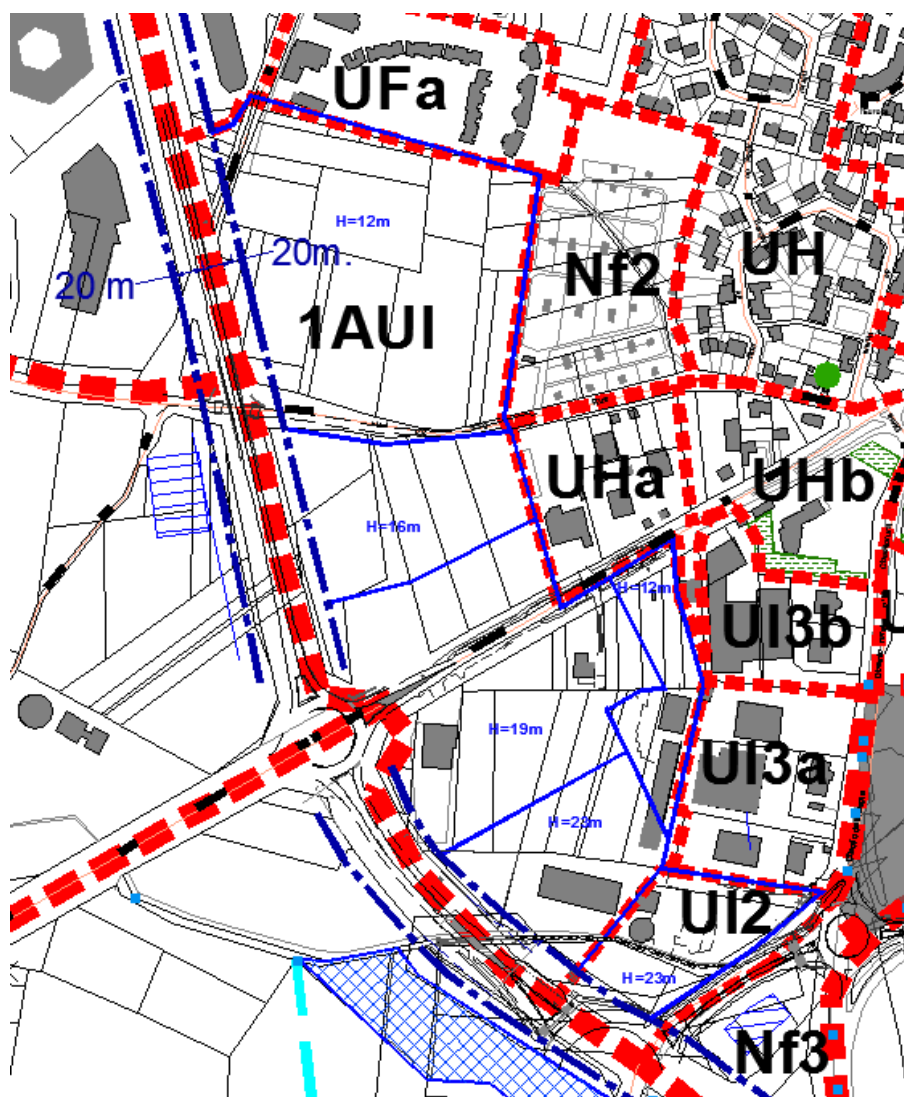
Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE 1AUI - 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUI -10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Définition en annexe)

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser le plafond des hauteurs défini au document graphique, présenté ci-après. La hauteur est mesurée à partir de la cote du rez-de-chaussée des constructions, sauf sur les secteurs de hauteurs à 12 et 16 mètres, où celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel.



Exceptions

Aucune limitation de hauteur n'est fixée par les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc...) et des cheminées et équipements techniques nécessaires à l'exploitation des bâtiments.

ARTICLE 1AUI - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Clôtures sur rue

Les clôtures seront composées d'une grille de 1,50 mètre au maximum en barreaudage doublée ou non d'une haie vive.

ARTICLE 1AUI - 12 : STATIONNEMENT

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

Les règles ci-dessous se substituent aux dispositions de l'annexe 2 du règlement. Pour les autres destinations non présentées dans cet article, se référer à l'annexe 2 du règlement.

Globalement sur l'ensemble de la zone, 50 % des places, au moins, doivent être aménagées soit en sous-sol, soit couvertes ou semi-couvertes.

Normes de stationnement :

Commerces

4 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher à l'exception des commerces implantées sur l'avenue Charles de Gaulle et autour de la place nouvelle où il est exigé 1 place pour 60m² de surface de plancher.
Restauration : 1 place pour 100m² de surface de plancher.

Bureaux-Services

1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.

Equipements sanitaires et sociaux

Foyer de personnes âgées, établissement pour personnes dépendantes : 1 place de stationnement pour 300m² de surface de plancher

Tout parc de stationnement de surface fera l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Dispositions relatives aux livraisons et enlèvements de marchandise

Pour les constructions nouvelles à destination artisanale, commerciale, et d'entrepôt, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public, notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie.

Si cela est nécessaire, des mesures doivent être prévues pour limiter ces nuisances.

ARTICLE 1AUI - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Au moins 20 % de la surface du terrain sera aménagée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 50 m² de surface d'espaces verts.

Les espaces verts comprendront :

- des arbres de haute tige (18/20 à la plantation) à raison d'un arbre au moins par 50 m² d'espace vert et composés d'arbres caducs et persistants,
- des arbustes répartis sur l'ensemble des espaces verts ou groupés en massif, à raison d'un arbuste au moins par 5 m² d'espace vert,
- des espaces engazonnés.

S'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.
Une liste des végétaux est préconisée et annexée au règlement de la zone AUI2.

13.2. - Si dans un terrain les installations font l'objet de réalisations échelonnées dans le temps, les surfaces réservées pour des extensions ultérieures devront être aménagées en espaces verts et non laissées à l'abandon.

13.3. - Les espaces verts internes à chaque terrain seront aménagés de façon à s'intégrer dans le paysage général de la zone AUI2, le long de la RD.902A.

Parcs de stationnement de surface et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés pour tout parc de stationnement avec division des surfaces intérieures par l'emploi d'arbres, haies vives, etc... Cette disposition ne s'applique pas au parking semi-enterrés.

Tout parc de stationnement de surface fera l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Il sera planté au minimum 1 arbre tige pour 3 places de stationnement.

ARTICLE 1AUI - 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUI - 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

La plaquette « énergie solaire, énergie renouvelable » est consultable à l'annexe 12 du présent règlement.

ARTICLE 1AUI - 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

Végétaux préconisés

Palettes végétales

Palette végétale recommandée pour le traitement des plantations le long de la RD 902 A.

- Arbustes et arbrissaux :

Amélanchier, Buddleias, Cornouiller, Epine blanche ou noire, Hyppophae, Olivier de bohème, Merisier, Prunellier, Viorne, Laburnum, Cotinus, Salix rosmarinifolia,

- Arbres :

Acacia, Ailante, Alisier, Aulne, Erable champêtre, Frêne à fleurs, Noyer, Merisier, Charme, Hêtre, Chêne rustique,

- Conifères :

Mélèze d'Ecosse, Epicea commun, Pin laricio, Pin sylvestre, Sapin de Douglas.

Palette végétale recommandée pour les plantations le long des voiries :

- Arbres tiges :

Carpinus betulus fastigiata, Malus en variété, Prunus en variété, Sorbus aria, Tilia cordata, Acer en variétés, Fraxinus ormus, Quercus frainetto, Quercus rubra, Aesculus carnea, Corylus colurna, Pyrus calleryana Chanticleer,

- Plantes tapissantes :

Hypericum calycinum, Helianthemum, Hedera helix ripple, Buxus, Pachysandra.

- Arbustes couvresols :

Cotoneaster en variétés, Génista en variétés, Ceanothus repens, lavandula, Salix lanata,

- Haie arbustives :

Buxus sempervirens, Carpinus betulus, Cornus alba « sibirica », Viburnum tinus, Eleagnus angustifolia, Euonymus, Cornus en variétés, Corylus, Salix rosmarinifolia.

Palette végétale pour traitement des espaces verts à l'intérieur des parcelles :

- Arbustes décoratifs :

Cytisus en variétés, Ribes en variétés, Céanothus en variétés, Spiréa en variétés.

- Haies arbustives mélangées :

Carpinus, betulus, Cornus en variétés, Viburnum tinus, Amélanchier lamarckii, Corylus avellana, Deutzia magnifica, Cercis siliquastrum, Crataegus macrosperma, Eleagnus pungens, Corylus collurna, Osmanthus burkwoodii,

- Arbres en cépée ou tige :

Carpinus betulus fastigiata, Malus en variétés, Prunus en variété, Acer en variété, Fraxinus ormus, Quercus fainetto, Quercus rubra, Aesculus carnea, Corylus collurna, Pyrus calleryana Chanticleer.

- Conifères :

Mélèze d'Ecosse, Epicea commun, Pin laricio, Pin sylvestre, Sapin de Douglas.

***DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES***

ZONE A

CHAPITRE A

Zone à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Cf. document graphique n°5.1).

ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2 et, en particulier :

- 1.1 - Les installations pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.2 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.5 - L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.6 - Les dépôts, sauf ceux mentionnés à l'article A2.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles soient bien intégrées au paysage et que le caractère de la zone agricole ne soit pas mis en cause :

- 2.1 - Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, aux aménagements paysagers ainsi qu'aux travaux de constructions, aux installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole.
- 2.2.-. Les dépôts liés à l'activité agricole : compostage, amendements,..., sous réserve de la réglementation en vigueur.
- 2.3.-. Les installations de compostage des déchets verts permettant le compostage, la réception et la valorisation des déchets bois, sous réserve de la réglementation en vigueur.
- 2.4 - Les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- 2.5 - Les installations, les constructions et dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- 2.6 - Les installations, les constructions et dépôts nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A1.
- 2.7 - Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les habitations destinées au logement des exploitants, aux logements de fonction des aides familiaux et salariés. En outre la surface de plancher de ces habitations ne devra pas excéder 250 m² et celles des logements de fonction nécessaires au gardiennage des établissements n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher. Les bâtiments d'exploitation et le nombre de logements sont limités, suivant l'importance et le système de production de l'exploitation.
- 2.8 - Les ouvrages nécessaires au transport de l'électricité.

- 2.9 - Les unités de compostage de déchets verts au lieu-dit « La Fosse Oline »
- 2.10 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes avant la date d'approbation du P.L.U., à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances au voisinage, dans le respect des règles fixées aux articles A 6, A 7 et A 10, et sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- 2.11 - Les clôtures dans le corridor biologique nécessaires aux installations autorisées et à la gestion des eaux à condition qu'elles permettent le franchissement des espèces faunistiques colonisant le site.
- 2.12. Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone A est située en zones de bruit A et B du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

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

La RD104, l'autoroute A1 et le TGV Nord sont de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD317 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD902 est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3 - Zone de déchets verts

Le secteur « hachuré » sur le document graphique correspond à un secteur de déchets verts.

4 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Roissy-en-France sont représentés au document graphique.

Les prescriptions réglementaires sont présentées à l'annexe 6 du règlement.

5 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs « violets » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

6 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

7 - Protection des zones humides

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

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1. RN 104, Autoroute A1, RD317 et RD902A

Les constructions doivent respecter, lorsqu'elles existent, les marges de recul et les zones non aedificandi indiquées au plan.

6.2. Autres voies

Les constructions doivent être édifiées en recul de 6 mètres minimum à compter de l'alignement.

Exceptions

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

REGLE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

$$L \geq H/2 \quad \text{min.} = 4 \text{ m}$$

Les établissements classés doivent être édifiés à une distance minimum de 20 mètres des limites séparatives et à 200 mètres au moins des zones réservées à l'habitat.

Exceptions

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- aux modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - . que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
 - . qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (définition en annexe)

La hauteur des constructions d'habitation, mesuré à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages.

Exceptions

La hauteur des équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas limitée lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Règle générale

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

11.2 – Clôtures

En limite de zone urbaine, les clôtures autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion des eaux sont interdites.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des ouvertures à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A - 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A - 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE N

CHAPITRE N

Il s'agit d'une zone naturelle et paysagère (Cf. document graphique n°5.1). Elle comprend deux secteurs :

- le secteur NL correspondant à l'aire de sports et de loisirs de la Vallée Verte

- le secteur Nf divisé en trois sous-secteurs :

- . le secteur Nf1 qui correspond au stand de tir
- . le secteur Nf2 qui correspond aux jardins familiaux
- . le secteur Nf3 qui correspond au Triangle Tabuteau.

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2 et, en particulier :

- 1.1 - Les installations pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.2 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.5 - L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.6 - Les dépôts de toute nature.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles soient bien intégrées au paysage et que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause :

- 2.1 - Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- 2.2 - L'apport et le dépôt de terre végétale à condition qu'ils soient liés au projet d'aménagement paysager de la zone.
- 2.3 - Les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- 2.4 - Les clôtures dans le corridor biologique nécessaires aux installations autorisées et à la gestion des eaux à condition qu'elles permettent le franchissement des espèces faunistiques colonisant le site.
- 2.5 - Les installations et constructions de sports et de loisirs et notamment celles liées à la réalisation d'un golf (restaurant, etc ...) et les constructions à usage d'habitation directement liées au gardiennage ou à la surveillance des activités de loisir et de sport, uniquement dans le secteur NL et sous réserve de respecter les plages d'implantation délimitées au plan de zonage.
- 2.6 - Les installations et constructions de loisirs et de sports, sur les terrains en secteur Nf1 et les constructions à usage d'habitation directement liées au gardiennage ou à la surveillance des activités de loisir et de sport, uniquement dans le secteur NL et sous réserve de respecter les plages d'implantation délimitées au plan de zonage.

- 2.7 - Les locaux techniques ou d'entretien, s'ils sont directement liés à l'activité du golf et des activités autorisées en secteur Nf1 sous réserve de respecter les plages d'implantation délimitées au plan de zonage.
- 2.8 - Les installations et constructions d'intérêt collectif, de loisirs, de tourisme et de transport en Nf3, sous réserve de respecter les plages d'implantation délimitées au plan de zonage.
- 2.9 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes avant la date d'approbation du P.L.U., à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances au voisinage, dans le respect des règles fixées aux articles N 6, N 7 et N 10, et sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- 2.10.- Les jardins familiaux et locaux techniques associés nécessaires à leur bon fonctionnement, en secteur Nf2.
- 2.11 - Les ouvrages nécessaires au transport de l'électricité.
- 2.12 - Les installations, les constructions et dépôts nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A1.
- 2.13 - L'aménagement de parcs de stationnement dans le respect des prescriptions de l'article N13.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone N est située en zones de bruit A, B et C du PEB approuvé le 3 avril 2007 (Cf. annexe du PLU pièce 6.9). Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'autoroute A1 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pout y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD317 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pout y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD902-A et la RD902 sont de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
Pout y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs « violets » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

4- Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'élément végétal, identifié en application de l'article l'article L.123-1-5-III-2, figurant au document graphique et à l'annexe 3 du présent règlement du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

5 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

6 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Roissy-en-France sont représentés au document graphique.

Les prescriptions réglementaires sont présentées à l'annexe 6 du règlement.

7- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe 6.11 du PLU.

8 - Anciennes carrières souterraines

Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières valent Plan de Prévention des Risques Naturels et sont annexés à l'annexe 6.10 du PLU. Ces périmètres fixés par arrêté du 8 avril 1987 valent servitude d'utilité publique.

Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ces secteurs doivent être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières de Versailles.

9 - Protection des zones humides

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

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1. RD317 et RD902A

Les constructions doivent respecter, lorsqu'elles existent, les marges de recul et les zones non aedificandi indiquées au plan.

6.2. Autres voies

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 4 m minimum à compter de l'alignement.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif liés aux voiries et aux réseaux divers.
- aux modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants, implantés en recul de l'alignement.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives latérales ; à défaut les marges d'isolement s'imposent.

REGLE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur ($L \geq H$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

$$L \geq H \text{ min.} = 6 \text{ m}$$

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) de la construction avec un minimum de 2,50 m si la façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures ou égales à 0,25m² à l'exclusion des jours de souffrance.

$$L \geq (H/2) \text{ min.} = 2,50 \text{ m.}$$

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt collectif liés aux voiries et aux réseaux divers.
- aux modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants, implantés en recul de l'alignement,

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (définition en annexe)

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

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé de respecter les dispositions prévues à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Aménagement des espaces libres, plantations**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Éléments remarquables du patrimoine

Les travaux exécutés à proximité de l'élément du paysage repéré sur le plan de zonage (au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate de cet élément du paysage doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE N - 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N - 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

***ANNEXES
DU REGLEMENT***

ANNEXE 1

Définitions

Classement des différentes définitions par thèmes

	Pages
1 - Occupation du sol.....	p 156
2 - Voirie	p 157
3 - Implantation, forme et volume des constructions.....	p 159
4 - Terrain	p 161
5 - Hauteur.....	p 162
6 – Surface habitable et surface de plancher	p 163
7 - Divers.....	p 164

1 - Occupation du sol

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Groupe d'habitations

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

Installations classées

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

Etablissement d'hébergement temporaire

« Etablissement d'hébergement temporaire (hôtels de tourisme, résidences de tourisme,...)»: établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Toute dérive du mode de gestion tendant à faire évoluer ce type d'hébergement temporaire, géré par une seule unité physique ou morale, vers du logement définitif serait constitutif d'une infraction aux règles du PLU.

Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même propriété que celle de la construction principale. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (bureau, artisanat, commerce, industrie) et ne peut être occupé à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Une construction annexe (garage, atelier, abris de jardin, buanderie, etc.) doit avoir une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage sur 5 m de large maximum et doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

2 - Voirie

Voies publiques

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée entre le domaine public et le domaine privé.

Voies privées

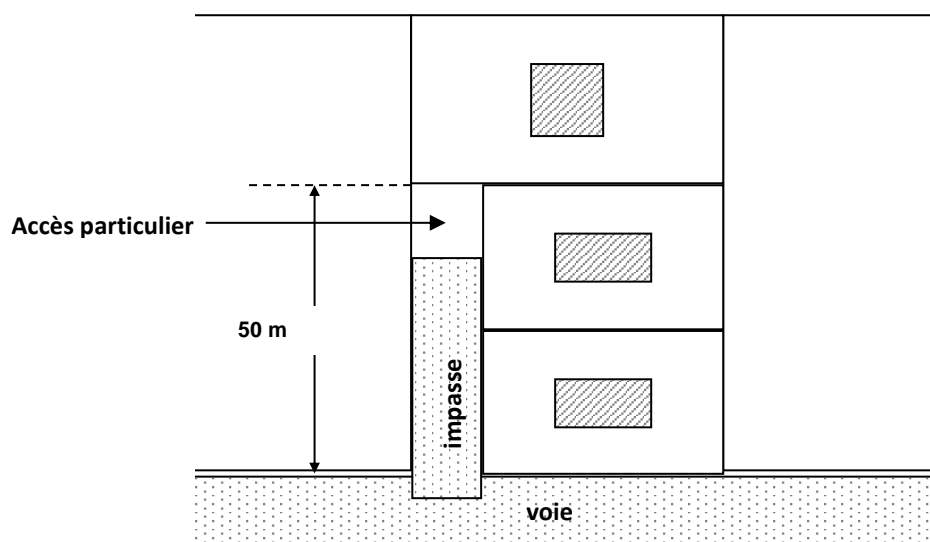
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage,...).

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès communs peut être limitée, dans le souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des déchets ménagers, etc).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

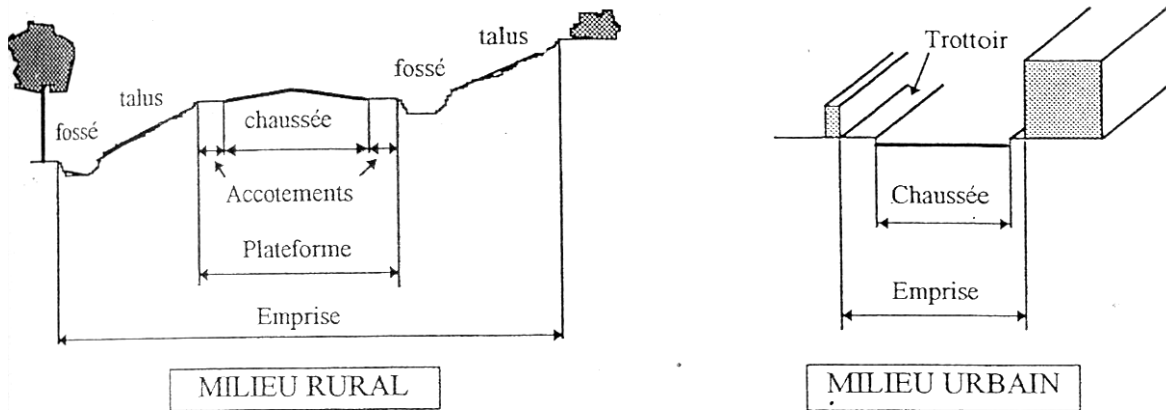


Zone non aedificandi

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple, en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les limites de cette zone figurent au document graphique du P.L.U..

Emprise et plate-forme d'une voie

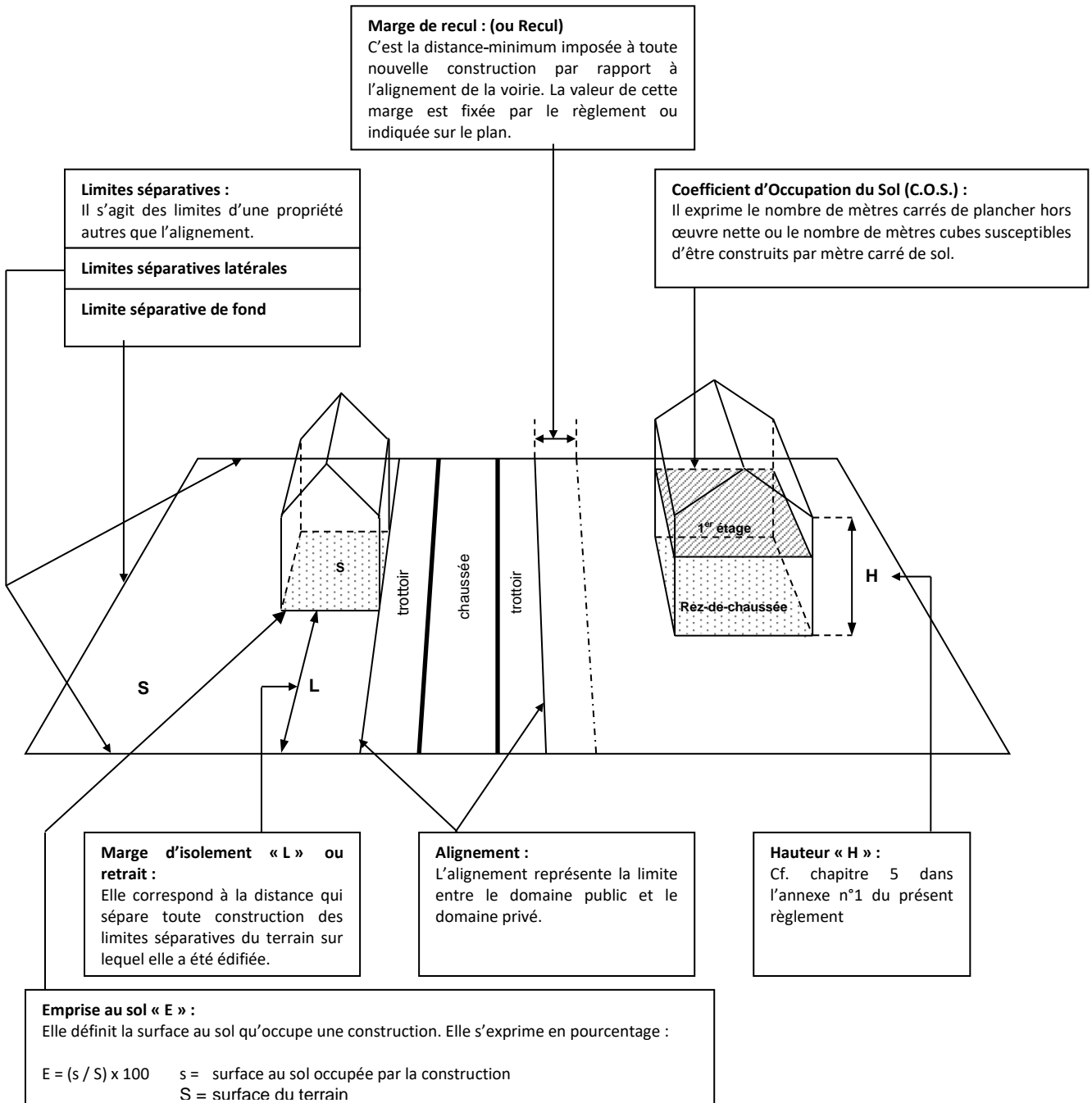
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



Réseaux divers

Cette expression désigne l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, ...

3 - Implantation, forme et volume des constructions



Alignement (suite du schéma précédent)

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

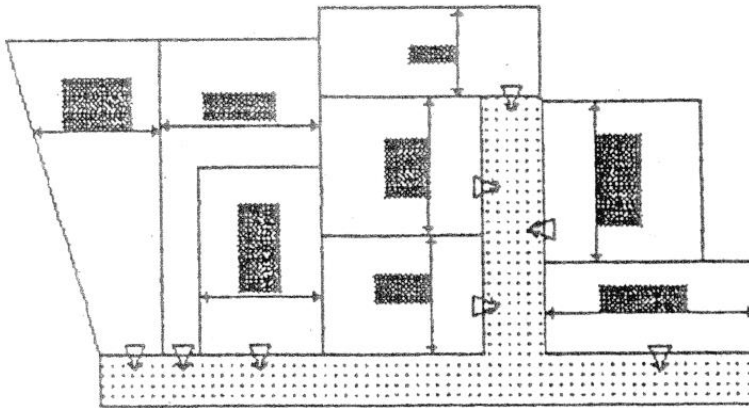
Limite séparative

Une limite séparative latérale est la limite qui sépare deux parcelles donnant sur rue.

Une limite séparative de fond de parcelle est la limite qui sépare deux fonds de parcelles en intérieur d'îlot.

Largeur de façade

C'est la largeur de façade d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.



Marge d'isolement

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur de la construction (la hauteur est définie dans mes pages suivantes).

Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former écran et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

Recul

C'est la distance qui sépare une construction de l'alignement ou des emprises publiques, voies publiques ou privées actuelles ou futures.

Retrait ou marge d'isolement

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives. Elle est fonction de la hauteur de la construction (la hauteur est définie dans les pages suivantes).

Saillie

Il s'agit d'une avancée, d'un débord de la construction à partir du 1^{er} étage (balcons, appuis, consoles, ...), située au-dessus d'une voie publique ou privée.

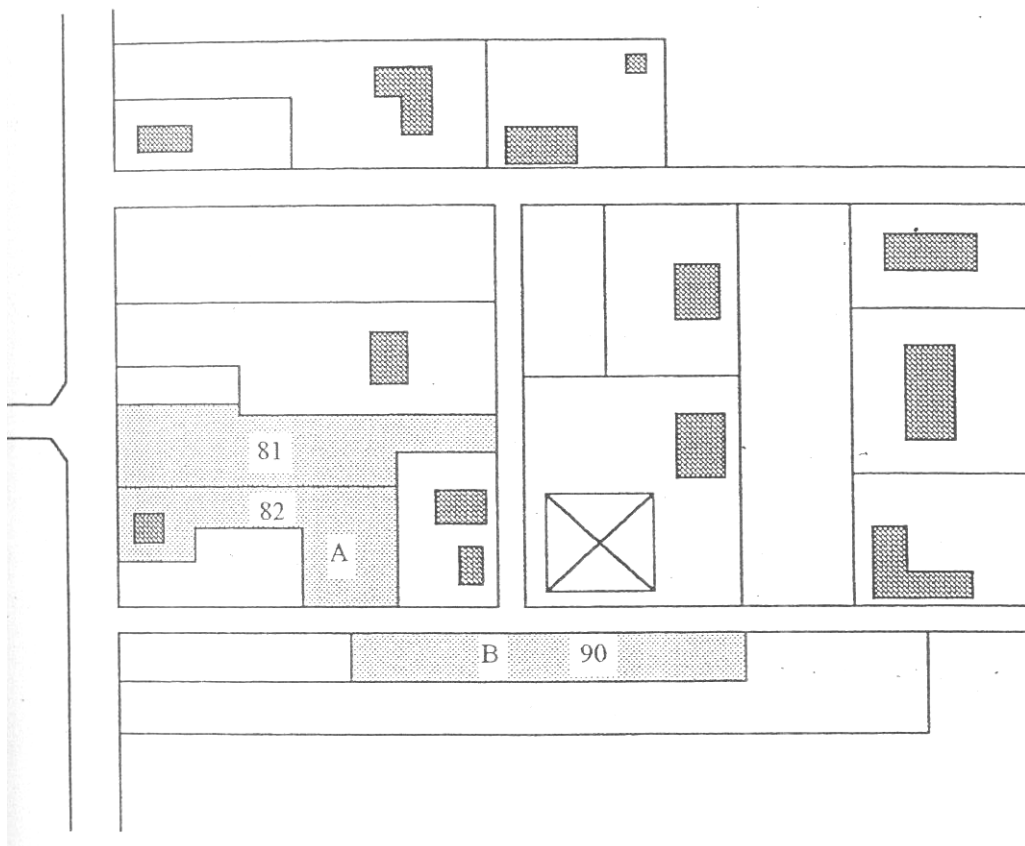
4 - Terrain

Parcelle

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

Terrain ou unité foncière

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.



Les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur Martin constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

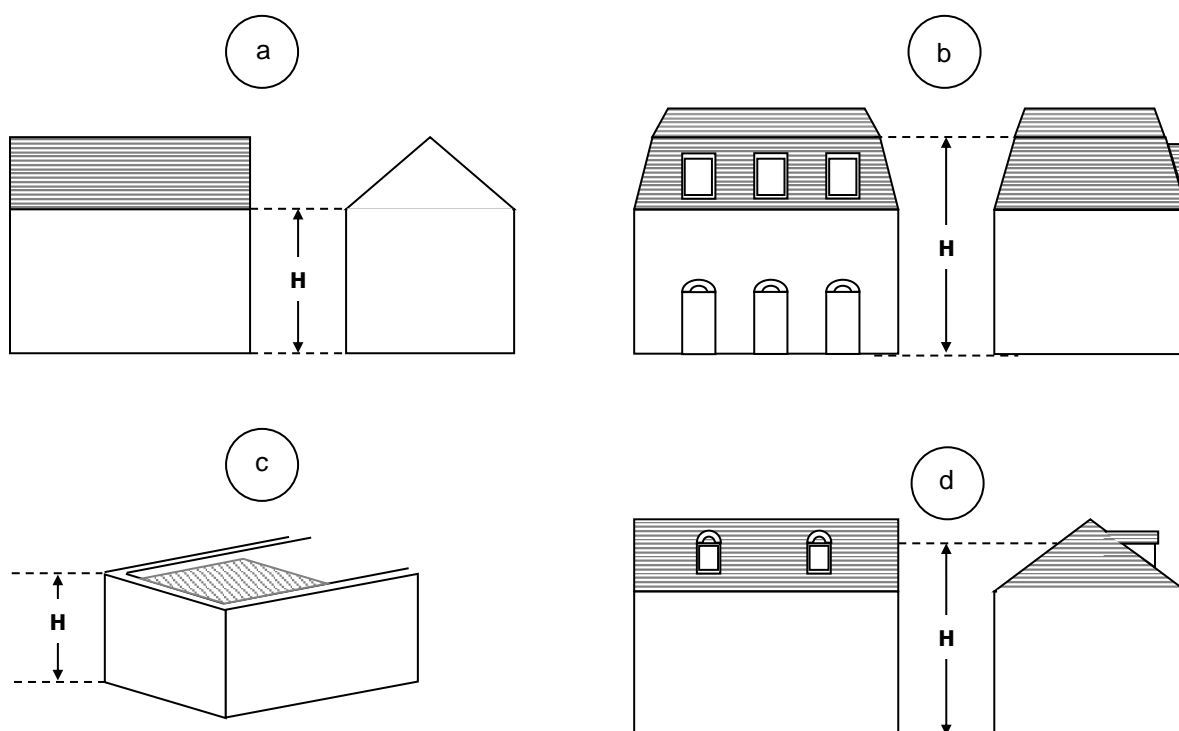
La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

5 - Hauteur

Définition de la hauteur à l'égout :

Lorsque la hauteur est définie à l'égout du toit, la hauteur (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- a) l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
- b) l'égout du terrasson pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansard »,
- c) le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères.
- d) L'égout des lucarnes.



Définition de la hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le point le plus élevé de la construction :

- soit au faîtage pour les constructions ayant une toiture à pente,
- soit au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Rappel : On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur ;

- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminées,
- les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...),
- les accès aux toitures terrasses.

6 – Surface habitable et surface de plancher

Surface habitable

La surface habitable d'un logement, définie par le code de la construction (art. R. 111-2), est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés ..., locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Surface de plancher

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Certaines surfaces viennent en déduction :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et les trémies afférents aux escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 m,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvre,
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble (hors maison individuelle), y compris les locaux de stockage des déchets, quel que soit leur emplacement,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables,
- les surfaces de planchers des caves ou des celliers, annexes à des logements, desservis par une partie commune (habitat collectif uniquement),
- une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

7 - Divers

Arbre de haute tige

Arbre dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est égale à 3 mètres et atteignant une hauteur minimum de 8 mètres à l'âge adulte

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions.

Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

Espace de pleine terre

Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction y compris en sous-sol.

Jour de souffrance

Baie équipée d'un châssis fixe conforme aux articles 676 et 677 du Code Civil.

Mise en demeure d'acquérir

Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien dans les conditions précisées par les articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont concernés les droits de délaissement suivants :

- Sursis à statuer opposé à une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol en raison de l'existence d'un projet de travail public ou d'une opération d'aménagement pris en considération par l'autorité compétente (art. L 111-11 du Code de l'Urbanisme).
- Délimitation par le P.L.U. d'un périmètre dans lequel, dans l'attente d'un projet d'aménagement, certaines constructions ou installations sont interdites (art. L 123-2 du Code de l'Urbanisme).
- Réserve d'emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements.
- Localisation et caractéristiques des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- Emplacements réservés par le P.L.U. (art. L 123-17 du Code de l'Urbanisme).
- Terrains compris dans une Zone d'Aménagement Concerté (art. L 311-2 du Code de l'Urbanisme).

Mur aveugle

Il s'agit d'un mur ne comportant pas de baie.

Préemption (droit de préemption)

Le droit de préemption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général.

Droit de préemption urbain

Les droits de préemption institués par l'article L 210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont exercés, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Servitudes d'utilité publique

Selon plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique dont la liste figure en annexe du chapitre VI du Livre Premier, Titre II du Code de l'Urbanisme (Partie Réglementaire).

Ces servitudes limitent le droit d'utilisation du sol et sont instituées indépendamment du document d'urbanisme par des actes administratifs.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Selon la définition figurant à l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme, une Z.A.C. est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

La loi S.R.U. a notamment eu pour effet de supprimer les Plans d'Aménagement de Zone des Z.A.C., celles-ci étant intégrées dans le P.L.U.

ANNEXE 2

Règles applicables en matière de stationnement

Article 1 – Généralités

- 1.1 –** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 1.2 –** Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum :
- une largeur de 2,50 m,
 - une longueur de 5 m,
 - et une superficie de 20 m², y compris les accès et la desserte.

Nota : les résultats en nombre de places découlant des normes suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- 1.3 –** La norme de stationnement est différenciée selon la destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux extensions et au changement de destination conformément à l'article L151-36-1 du code de l'urbanisme. Toute création de surface de plancher supplémentaire déclenche l'application des normes ci-dessous.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations.

- 1.4 –** En cas de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré calculé selon les normes ci-après (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'approbation du P.L.U.).
- 1.5 –** Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings des nouveaux établissements recevant du public leur seront réservées dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.
- 1.6 –** Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles.

Article 2 – Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

1. HABITAT

- Habitat : 1.5 place par logement pour les collectifs et une place par tranche de 50m² pour les maisons individuelles.
- Habitat locatif aidé : 1 place / logement maximum.

Stationnement vélos:

1 % minimum de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

2. BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

Il sera exigé :

1 place pour 55m² de surface de plancher

Stationnement vélos:

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

3. INDUSTRIE ET ACTIVITES ARTISANALES

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie, de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun. On trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires,...
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

3a. Bureaux :

Même normes que les bureaux isolés (cf.2^{ème} §)

3b. Atelier de fabrication :

Nombre de place pour 1 000 m² de surface de plancher

	Densité moyenne de 25 m ² / emploi	Densité faible de 35m ² / emploi
Mauvaise desserte et situation périphérique	20	16
Situation centrale	12	10

3c. Magasin - entrepôts :

10% de la surface de plancher d'entrepôts, déduction faite des locaux sanitaires, sociaux, techniques et de la surface de stationnement des camions.

3d. Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

3e. Stationnement vélos pour activités et industrie de plus de 500m² de surface de plancher hors bureaux :

1 place pour 10 employés.

4. ATELIERS DE REPARATION DEPOTS ET ENTREPOTS

4a. Ateliers de réparation :

10 places / 1000 m² de surface de plancher

4b. Dépôts – exposition vente :

Nombre de place pour 1000 m² de surface de plancher

- situation périphérique : 25

- situation centrale : 20

4c. Entrepôts avec activité de livraison-exposition :

4 places / 1000 m² de surface de plancher

4d. Transporteurs :

200% de la surface de plancher non compris les véhicules du personnel.

4d. Stationnement vélos pour activités et industrie de plus de 500m² de surface de plancher hors bureaux :

1 place pour 10 employés

5. COMMERCES

5a. Commerces isolés

Alimentaires : 16 places pour 1000 m² de surface de plancher

Autres : 24 places pour 1000 m² de surface de plancher

5b. Surfaces commerciales supérieures à 2000 m²

Centre urbain ou intégrés : 38 places pour 1000 m² de surface de plancher

En périphérie ou isolées : 54 places pour 1000 m² de surface de plancher

Stationnement vélos pour commerces supérieurs à 500m² :

1 place pour 10 employés

5c. Marchés :

20 places pour 1000 m² de surface de plancher

6. DIVERS EQUIPEMENTS :

6a. Hôtels –restaurants

Les Etablissements d'hébergement temporaire, résidences de tourisme, hôtels :

0,5 place de stationnement par unité d'hébergement dont 50% réalisés en sous-sol ou couvertes.

1 emplacement minimum d'arrêt car devant hôtel

1 place car par tranche de 100 chambres

Restaurants :

Périphérie : 3 places / 10 m² de salle

Centre ville : 1 place / 10 m² de salle

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place / 10 m² dans tous les cas

6b. Station-service

12 places de stationnement par station – service

7. EQUIPEMENTS SCOLAIRES

7a. Ecole primaire ou école maternelle

1 place par classe et par emploi administratif.

Stationnement vélos pour équipements scolaires :

1 place pour 8 à 12 élèves

8. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

8a. Foyers de travailleurs

Véhicules automobiles

- 1 place pour 4 lits si bonne desserte par les transports en commun
- 1 place pour 3 lits si desserte moyenne ou mauvaise.

Deux-roues (abris obligatoirement couverts)

- 1 place pour 7 lits si bonne desserte
- 1 place pour 4 lits dans le cas contraire

8b. Crèches-Halte garderies

Crèche de 60 berceaux : Personnel 6 places
Parents 2 à 10 places selon la desserte

Crèche de 40 berceaux : Personnel 4 places
Parents 2 à 7 places

Halte garderie 20 places Personnel 2 places
Parents 2 à 3 places

9. EQUIPEMENTS CULTUELS

- 1 place voiture pour 5 personnes
- 1 place deux roues pour 10 personnes

ANNEXE 3 :

**Eléments de patrimoine
remarquable et de paysage
identifiés au titre de l'article
L.123-1-5-III-2 du Code de
l'Urbanisme**

Liste des éléments remarquables du patrimoine et des espaces verts à protéger en application de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique :

Arbres remarquables :

Éléments du patrimoine retenus	Espèces
Zone UHa	Cèdre du Liban
Zone UAa	Hêtre
Zone N	Cèdre du Liban

Espaces Verts à Protéger :

Situation : Parcelle N°183	EVP 2895m ²
Situation : Parcelle N°316	EVP 1480m ²

RECOMMANDATION

Les tailles d'entretien des arbres ne sont pas soumises à une demande d'autorisation ; elles doivent néanmoins être réalisées dans les règles de l'art afin d'éviter le dépérissement des végétaux.

Bâtiment remarquable du patrimoine :

Élément du patrimoine retenu	
Zone UAa	Maison de la propriété du Mesnil

ANNEXE 4

Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les espaces boisés classés, repérés au document graphique par une trame verte spécifique sont des espaces boisés à conserver et à protéger en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Nom de l'espace	Surface indicative totale (ha)
Terrain de l'Aviation	6,03

ANNEXE 5

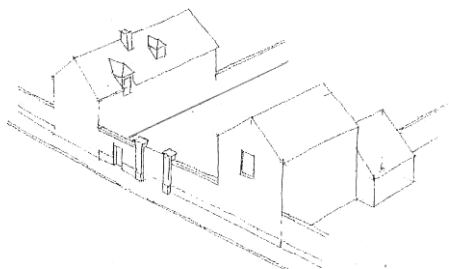
Recommandations architecturales

Pour les projets situés en zone UA (à l'exception du secteur UAa) et en périmètre de monument Historique

1. Implantation des bâtiments

Les bâtiments seront implantés, la façade ou le mur pignon à l'alignement prévu à l'article UA du règlement.

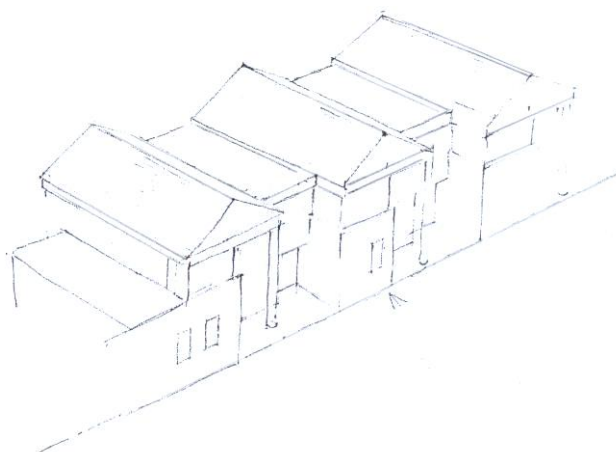
Sur rue, les constructions peuvent très bien être implantées le pignon à l'alignement, dit « pignon sur rue »



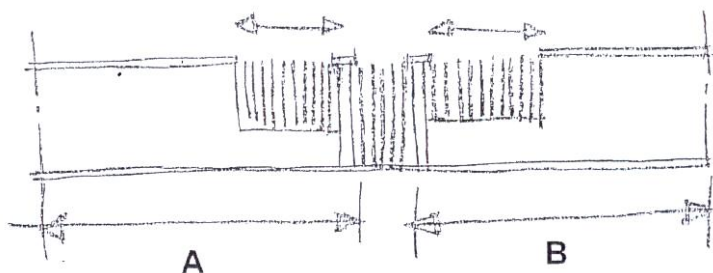
Les constructions sont implantées pignons sur rue (faîtage perpendiculaire à la rue)

Des toits terrasses peuvent s'envisager pour couvrir des volumes entre des volumes couverts en toiture traditionnelle afin de garder une silhouette qui soit à l'échelle du bâti traditionnel avoisinant.

Cette disposition est également envisageable avec des toitures à faîtage parallèle à la rue.



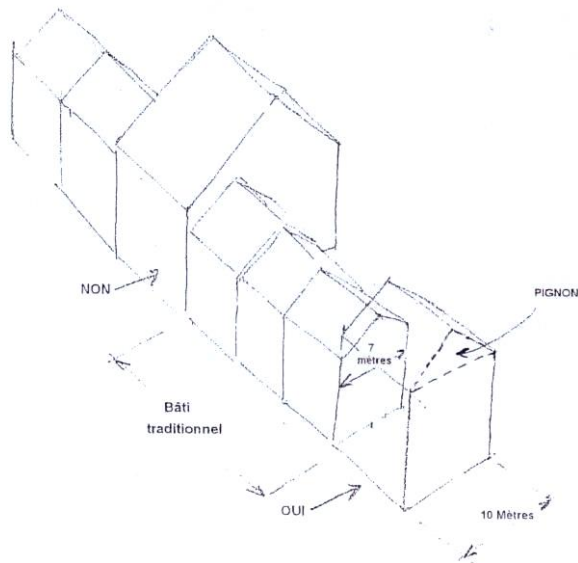
La continuité bâtie est assurée par les bâtiments et les murs de clôture en maçonnerie. Ces derniers peuvent être ajourés sur un tiers maximum de leur linéaire (l'emprise des portes et portails n'étant pas pris en compte).



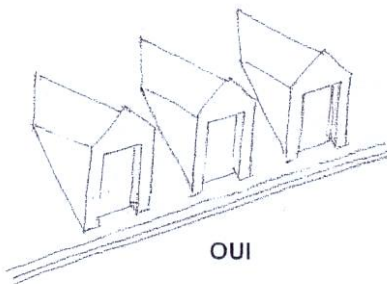
De légers décrochements, notamment en recul par rapport à l'alignement, sont possibles pour exprimer la volumétrie des bâtiments.

2. Volumétrie des constructions

Pour les immeubles d'habitation couverts par des toitures à deux versants, les pignons n'excéderont pas 10 mètres de largeur afin que le volume de la toiture soit à l'échelle des toitures du bâti traditionnel avoisinant.

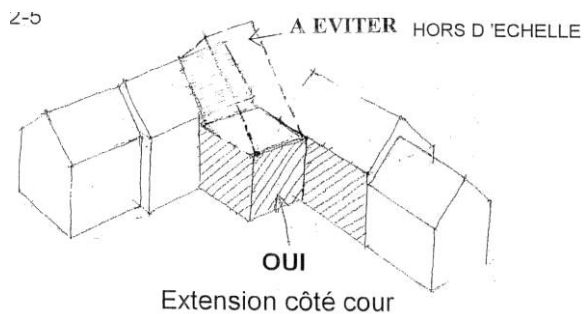


Les lucarnes n'interrompent pas de façon systématique l'égout de toiture.



Les lucarnes ne coupent pas l'égout de toiture

Pour densifier, des volumes parallélépipédiques (ou de forme s'adaptant à la trame parcellaire, trapézoïdale, triangulaire, courbe) pourront s'intercaler entre ou contre les volumes de forme traditionnelle couverts de toitures, à condition que la volumétrie obtenue s'accorde harmonieusement avec le bâti avoisinant ou le paysage. Ces volumes pourront être couverts en toiture terrasses accessibles ou non.



3. Rénovation du bâti ancien

Les bâtiments anciens seront restaurés en conservant ou en restituant leur caractère :

- dimensions et disposition des baies d'origine,
- dispositions constructives traditionnelles : chaînes d'angle, harpes, corniches, bandeaux, soubassement en pierre,
- faux appareillages, décor, corniche, bandeaux, pilastres, chambranles moulurés en plâtre.

Des modifications n'altérant pas leur caractère sont envisageables :

- verrières, panneaux menuisés de conception moderne,
- extensions dans un vocabulaire architectural contemporain mettant en œuvre des techniques également contemporaines.

3.1. Baies

Les dimensions et les proportions des baies traditionnelles, verticalement accentuées, seront conservées sur les bâtiments anciens ou adoptées sur des bâtiments nouveaux, lorsque ces derniers sont d'inspiration architecturale traditionnelle.

Les baies traditionnelles, du fait de l'épaisseur des murs comportent des ébrasements afin d'améliorer l'éclairage et réduire l'encombrement des ouvrants lorsque ces derniers sont ouverts. Cette disposition sera conservée. Les tableaux des fenêtres ne dépasseront pas 20 cm de profondeur.

Les baies de conception contemporaine, oriel, « bow-windows », verrières seront en harmonie avec l'existant.

3.2. Décor de façade

La création ou la restitution d'un décor traditionnel : faux ou vrai appareillage de pierres ou de briques, corniche, bandeau, moulures se fera en s'inspirant d'exemples traditionnels locaux relevés sur des immeubles appartenant à la même famille de bâtiments.

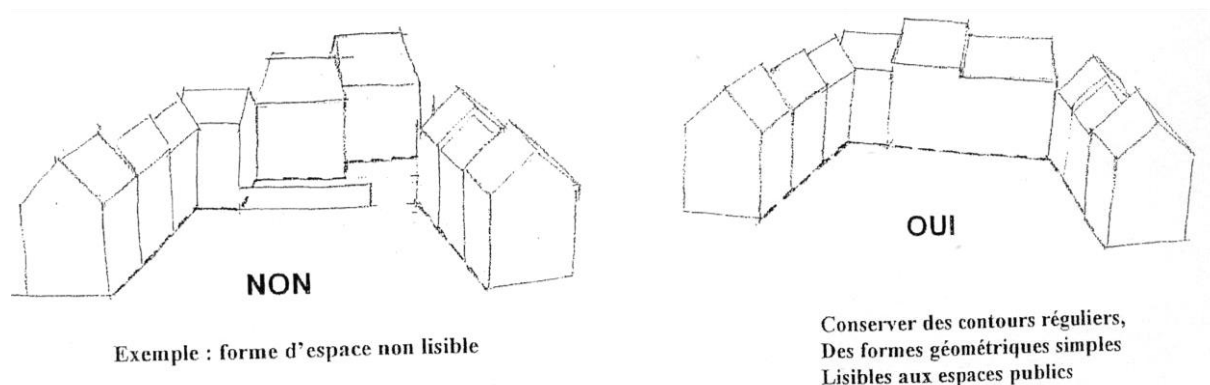
4. Projets de constructions nouvelles

Que le projet soit de référence architecturale traditionnelle ou contemporaine, une grande attention sera apportée à la qualité urbaine du projet, à son insertion, c'est à dire :

- à son implantation par rapport à l'espace public, de façon à affirmer le contour de cet espace, qui généralement est une figure géométrique simple.
- à la volumétrie qui respectera l'échelle de cet espace.

Cependant, le pastiche architectural caricatural devra être évité.

Le mariage des deux registres classique et contemporain est tout à fait envisageable.



5. Consultation en amont

Pour les projets conséquents, la consultation en amont de l'Architecte des bâtiments de France est recommandée afin qu'il examine, de façon collégiale, le projet avec le service instructeur.

6. Toitures

Les toitures peuvent avoir :

6.1. Combles mansardés

On ne recourra à ce type de toiture qu'exceptionnellement, qui ne pourra être généralisé à tout un quartier, voire à tout un centre ville. L'implantation du bâtiment sera conséquente au caractère que confère ce type de toiture (généralement avec un caractère monumental tels que les édifices publics).

6.2. Toitures terrasse

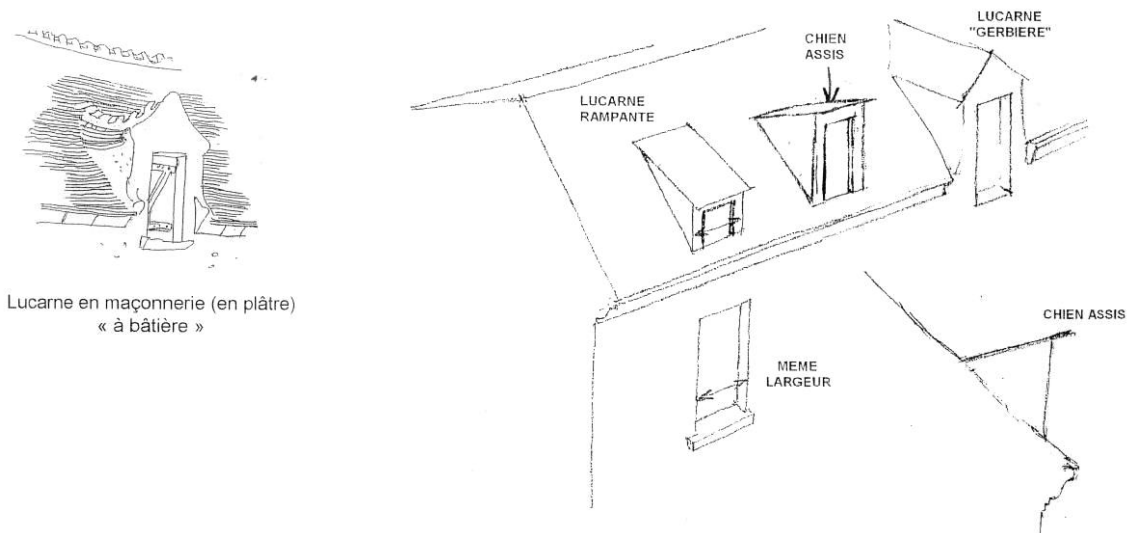
Entre des volumes couverts de toiture traditionnelle pourront s'intercaler des volumes couverts par des toits terrasse de hauteur moindre.

6.3. Lucarnes

Les lucarnes à « bâtière » (à deux versants), à « capucine » situées au-dessus de la ligne d'égout n'excéderont pas 1,20 mètre de largeur hors tout (mesurée aux « jouées »).

Les lucarnes « rampantes » n'excéderont pas 1,20 mètre ou la largeur de la fenêtre située en dessous.

Les lucarnes ne couperont pas la ligne d'égout, exception faite pour une lucarne « gerbière » par façade.



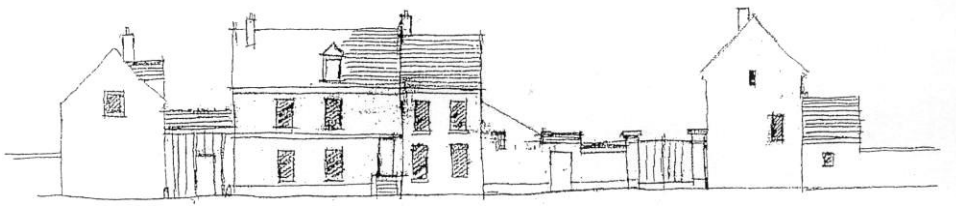
6. Clôtures

Les clôtures sur rue peuvent comporter ou associer plusieurs éléments suivants :

- mur en maçonnerie toute hauteur,
- mur bahut surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage vertical en bois,
- mur bahut surmonté d'un grillage métallique et ou d'une baie végétale.

De façon à assurer la continuité bâtie caractéristique des vieux bourgs, la partie ajourée de la clôture n'excédera pas un tiers du linéaire de la clôture après déduction des accès, portail et portillon.

Toutefois, les clôtures peuvent être aussi constituées sur tout le linéaire sur rue d'un mur bahut surmonté d'une grille, l'ensemble présente alors une hauteur d'au moins 1,80 mètre et s'accorde avec le caractère de la propriété qu'elle clôt.



**Conserver la continuité du bâti.
Annexes, murs de clôture, portails relient chacune des constructions**

ANNEXE 6

Prescriptions réglementaires des axes d'écoulement

- Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangars, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront interdites sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée ou imposée.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera interdite sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Certains travaux peuvent cependant faire exception à ces interdictions. C'est le cas :

- Des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- Des opérations d'aménagement (ZAC, lotissements...) ou de construction, lorsqu'ils précisent dans une notice ou l'étude d'impact comportant un volet hydraulique, les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

- Des constructions situées en aval d'ouvrages publics ou privés dont la réalisation a eu pour objet ou pour effet de supprimer le risque d'inondation pluviale sur le terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'utilisation du sol.

ANNEXE 7

Recommandations acoustiques du CDT

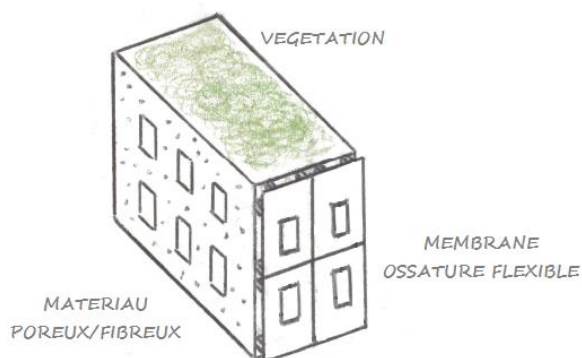
L'avenant logement du CDT permet l'assouplissement des possibilités de construction de logements sous la zone C du PEB dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage du PLU. L'article 166 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » rappelle la nécessité de prévoir des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

Dans les secteurs concernés par l'avenant logement et identifiés au PLU, il est recommandé à tous les porteurs de projet de contacter la commune, en amont du dépôt du permis de construire, et de lui soumettre une notice explicitant les choix techniques et architecturaux (traitement des murs, des façades, des ouvertures, isolation acoustique et thermique, forme urbaine de l'opération, etc.) permettant de limiter l'impact des nuisances sonores. L'ensemble des éléments retenus à l'issue du dialogue établi avec la commune sera mentionné dans la pièce obligatoire PC4 du permis de construire.

Le présent cahier de recommandations acoustiques vise à orienter les constructeurs dans la mise en place des mesures évoquées ci-dessus. Il restitue les conclusions d'une étude de l'Autorité de Contrôle des Nuisances Aéroporтуaires (ACNUSA) qui se déclinent en plusieurs recommandations à destination des constructeurs. L'étude a modélisé un immeuble à un certain nombre de kilomètres des pistes d'un aéroport afin d'identifier l'impact des nuisances sonores sur celui-ci et de tester des dispositifs permettant de les limiter.

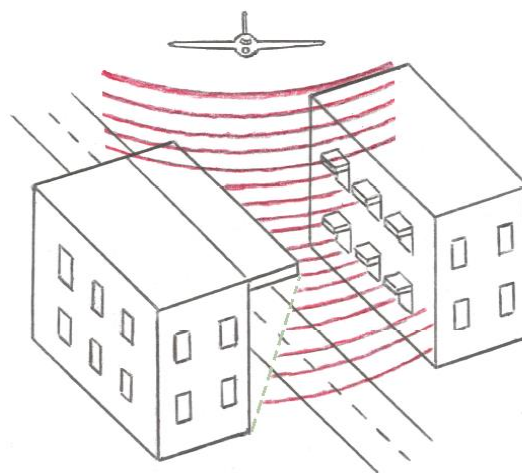
Revêtement et couverture

Le revêtement des façades d'un bâtiment est très important vis-à-vis de la réflexion ou de l'absorption des ondes sonores. Ainsi, il est intéressant de traiter les façades afin de limiter les nuisances sonores. L'utilisation de matériaux poreux ou fibreux en revêtement peut être une solution. Il est également possible de végétaliser les façades ou encore le toit du bâtiment. Un traitement plus fin consisterait à installer une double peau avec une ossature flexible, solution particulièrement efficace sur les fréquences des ondes sonores émises par les avions.



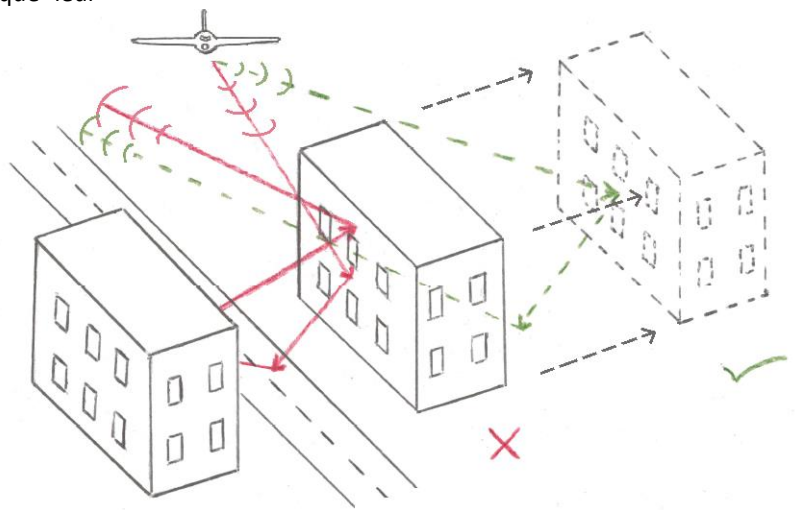
Casquettes

La mise en place de protections solaires fixes ou manœuvrables de type casquette permet de protéger les ouvertures du rayonnement solaire direct. Ces protections ont également un impact sur les nuisances sonores, en particulier lorsqu'elles sont disposées au dernier étage du bâtiment, empêchant ainsi les ondes sonores aériennes de toucher la façade de l'édifice. Ainsi les casquettes remplissent une double fonction, thermique et acoustique, en optimisant le rayonnement solaire et en protégeant les logements des nuisances sonores aériennes.



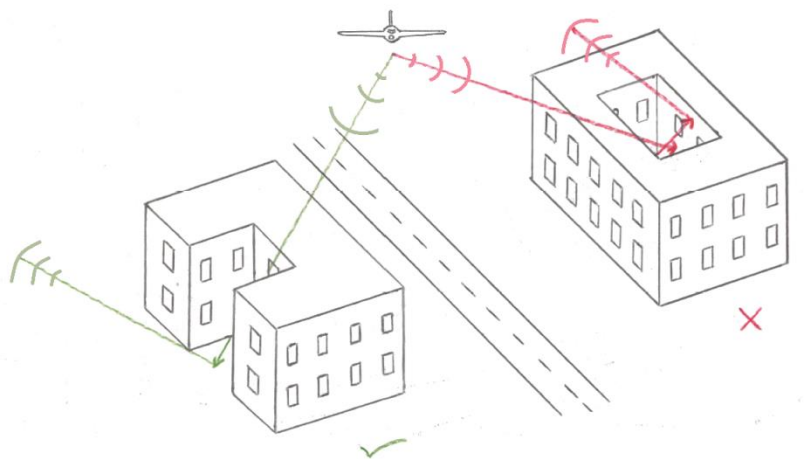
Espacements

Lorsque cela est possible, le fait de garder de l'espace entre les édifices permet de limiter les effets de la réverbération des ondes sonores entre deux façades qui se font face. Ce phénomène est accentué à mesure que les bâtiments s'élèvent et que leur écartement se réduit. Cependant, lorsque la provenance du bruit est très localisée, il peut être intéressant de les rapprocher afin que le bâtiment faisant face au bruit protège le suivant : c'est l'effet de masque (Se rendre sur le site de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) pour connaître la localisation des nuisances sonores : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Journees-caracteristiques-traffic.html>). En définitive, il est avantageux de varier les hauteurs et les espacements de manière intelligente afin de prendre en compte le contexte acoustique.



Formes de bâtiment

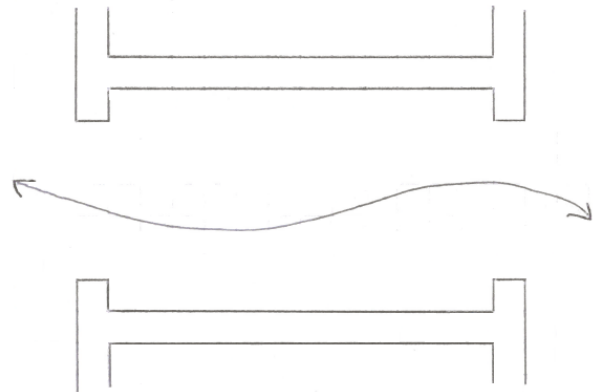
Lorsque les nuisances sonores sont localisées d'un seul côté du bâtiment, il est alors utile de travailler sur sa disposition. En effet, l'édifice peut être conçu en forme de U ou de V afin de limiter la surface de façade directement exposée au bruit. Par ailleurs, les formes de bâti repliées sur elles même (en cercle, en losange, en rectangle, etc...) sont à éviter en raison des problèmes de réverbération du bruit que cela pourrait causer en leurs centres. La forme de la structure du bâti revêt donc également un intérêt particulier aux alentours d'un aéroport.



En outre, ces préconisations portant sur l'extérieur du bâtiment peuvent être complétées par des préconisations plus ciblées sur l'intérieur des logements et les matériaux de structure.

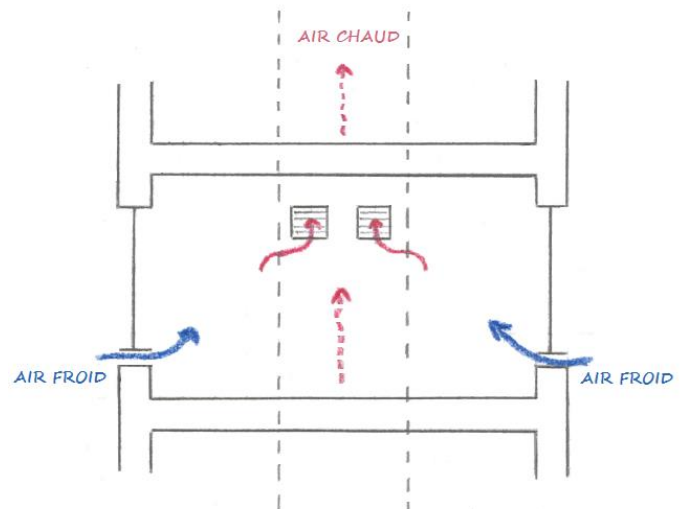
Double orientation

La notion de logement traversant, bénéficiant donc d'une double orientation, permet de ventiler plus facilement et plus efficacement aux moments où les nuisances sonores sont moins gênantes. En outre, le logement peut bénéficier d'une ouverture moins exposée dans certains cas. La double orientation remplit ainsi plusieurs objectifs en matière d'exposition, de confort thermique et de ventilation mais permet également, dans la situation concernée, d'offrir une possibilité d'esquiver les nuisances.



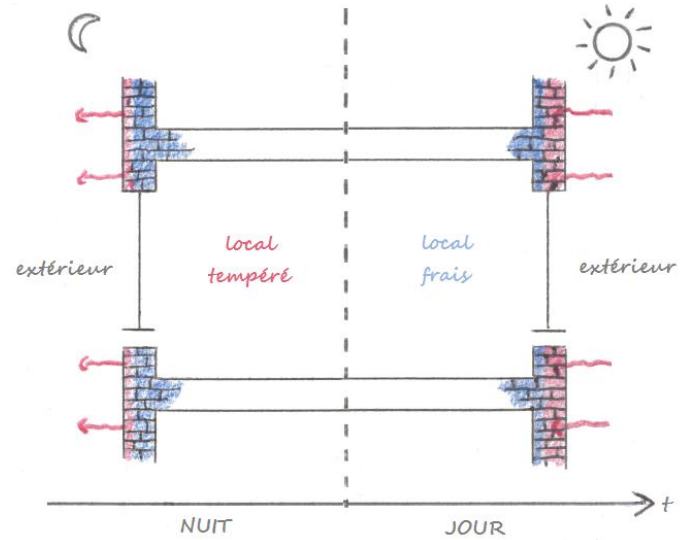
Ventilation

Dans un contexte de nuisances sonores importantes, il est intéressant de mettre en place des mesures de ventilation qui limitent les ouvertures de fenêtre. Un système performant de ventilation automatique pourrait donc être envisagé afin de respecter les normes de débit de ventilation. En outre, la ventilation nocturne pourrait être favorisée via des dispositifs dédiés.



Inertie thermique

L'inertie thermique se manifeste par un décalage de transfert thermique lié à l'utilisation de matériaux lourds dans la construction et à l'épaisseur des parois. Cette inertie est particulièrement intéressante pour le confort d'été. En effet, le matériau se refroidit pendant la nuit et garde le logement frais durant la journée. Dans le cas d'un environnement sonore nuisible, cela permet de rafraîchir l'intérieur des logements tout en limitant les ouvertures de fenêtre.



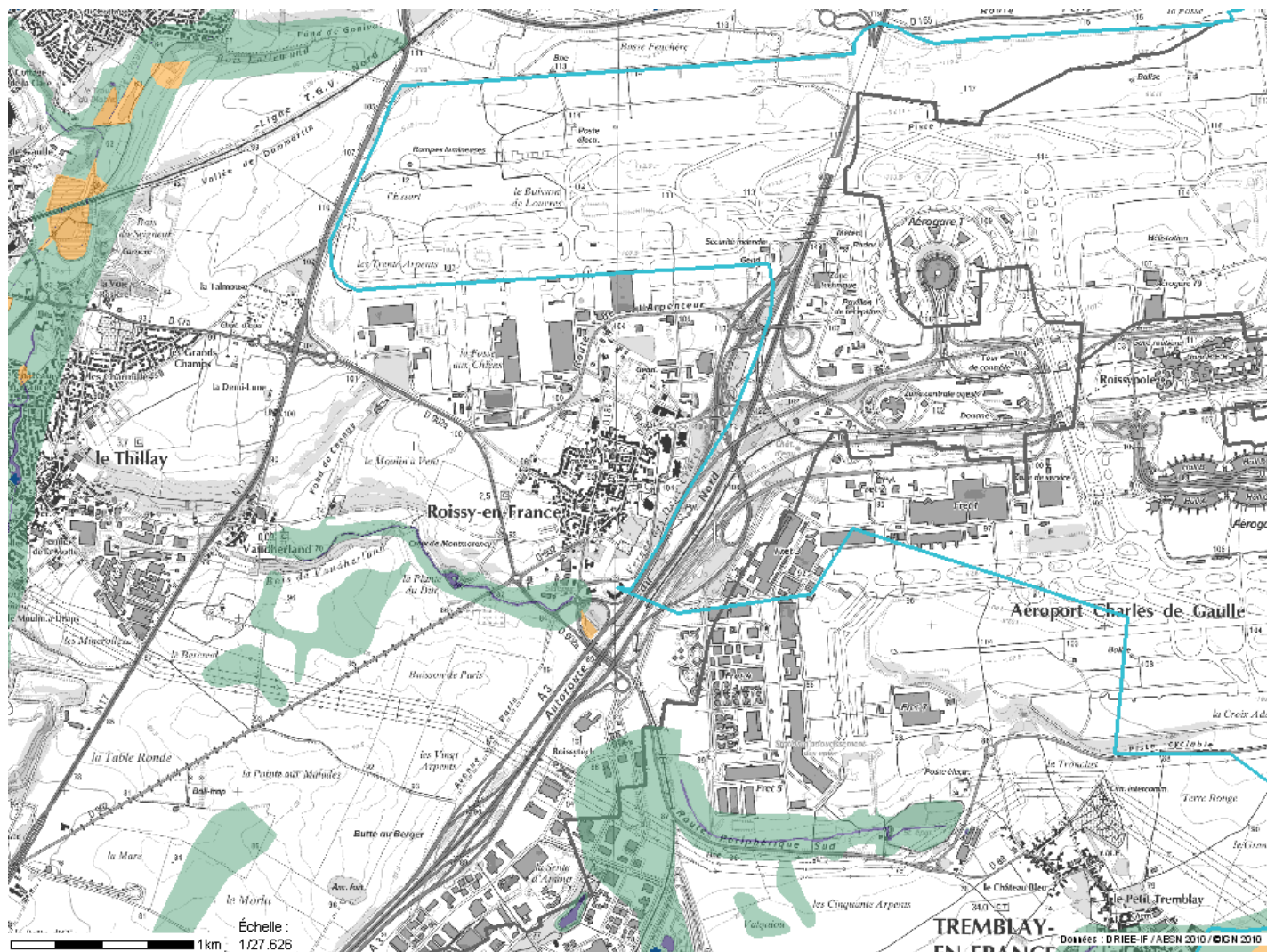
ANNEXE 8

Zones humides

Annexe 8

ZONES HUMIDES

Identification des enveloppes d’alerte potentiellement humides d’Ile-de-France



Enveloppes d’alerte

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

Source : DRIEE Ile-de-France

Classe	Type d’information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l’arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l’arrêté : <ul style="list-style-type: none"> - zones identifiées selon les critères de l’arrêté mais dont les limites n’ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l’aide de critères ou d’une méthodologie qui diffère de celle de l’arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d’une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d’information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

ANNEXE 9

Liste des Emplacements Réservés

EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme)

Référence au document graphique du PLU	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire (Service ou Collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
1	Amélioration accès A1/RD902-A	Département	31 800m ²
2	Élargissement de l'avenue de la Râperie	Commune	865m ²
3	Création d'un accès	Commune	435m ²
4	Salle polyvalente	Commune	2 976m ²

ANNEXE 10

Les canalisations de transport de matières dangereuses

**Fiche d'information relative aux risques présentés
par les canalisations de transport de matières dangereuses
intéressant la commune de ROISSY-EN-FRANCE**

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune de ROISSY-EN-FRANCE

La commune de ROISSY-EN-FRANCE est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 25 mars 2014 du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz et d'hydrocarbures exploitées la société SMCA.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz
Région Val de Seine
(26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09
TEL. : 01.40.23.36.36)

SMCA
Aéroport Charles de Gaulle
BP 19
95380 LOUVRES
(tél :01-34-47-30-20)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans les tableaux ci-après et qui sont issues de l'étude de sécurité partielle reçue le 5 mai 2008 pour les hydrocarbures ou des distances génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 100 et PMS 67,7 bar	5 m	25 m	25 m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5 m	45 m	45 m
DN 500 et PMS 67,7 bar	5 m	195 m	245 m
DN 900 et PMS 67,7 bar	5 m	415 m	505 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Canalisations d'hydrocarbures exploitées par la société SMCA

Les données actuellement disponibles relatives aux canalisations de transport exploitées par SMCA ne permettent pas de connaître les distances d'effets à retenir pour les accidents redoutés. Il convient pour l'instant dans l'attente de la fourniture d'une étude de sécurité conforme aux exigences réglementaires, de se rapprocher directement du transporteur pour plus d'informations.

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

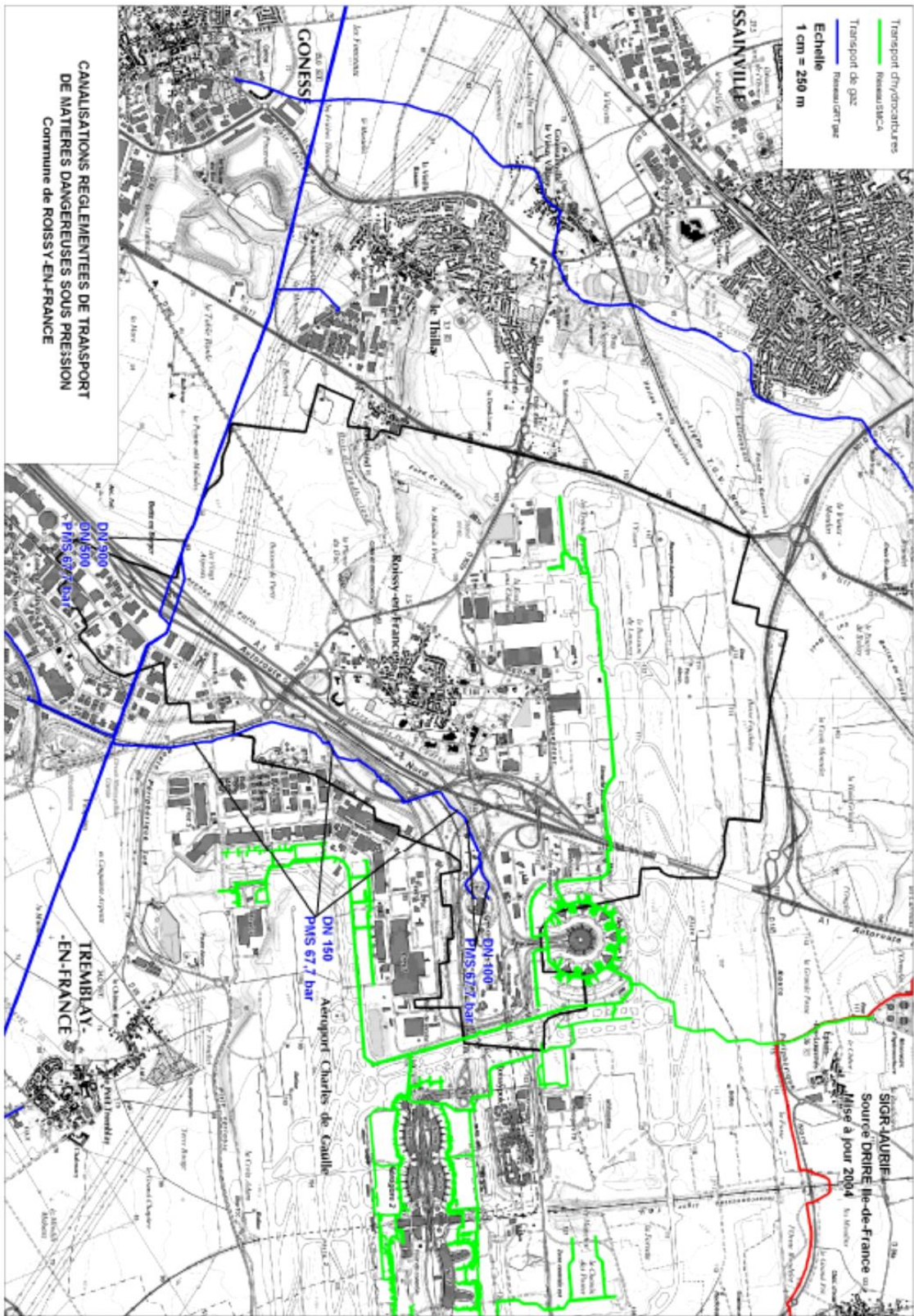
La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans le tableau ci-dessus.



ANNEXE 11

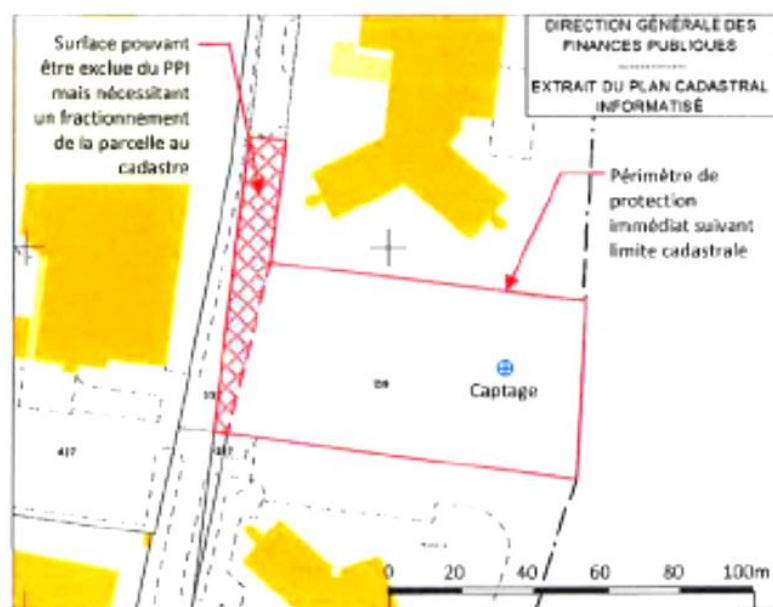
Captage d'eau

8.3.1 Périmètre de protection immédiat (PPI)

L'objectif du PPI est d'empêcher la détérioration de l'ouvrage et d'éviter une pollution directe de celui-ci.

Sur la base des données de l'étude SAFEGE, le périmètre de protection immédiat (PPI) du forage de production d'eau potable de Roissy-en-France sera limité à l'étendue de la parcelle où se situe le forage. Ce PPI couvrira donc la parcelle cadastrée AN109, située allée du Verger à Roissy-en-France, soit une surface de 5 142 m². Cette parcelle est actuellement propriété de la Ville de Roissy-en-France. Le tracé de cette parcelle, tel qu'il a été enregistré au cadastre actuellement en vigueur, comprend une partie de la chaussée de l'allée du Verger. Aussi, pour faciliter l'application des prescriptions applicables au PPI, il peut être envisagé de fractionner cette parcelle afin d'en exclure la partie de voirie publique (Figure 16).

Figure 16 : Proposition de Périmètre de Protection Immédiat sur fond cadastral



8.3.2 Périmètre de protection rapproché (PPR)

Sur la base des données de l'étude SAFEGE et des documents consultés pour le présent avis, sachant que la bonne qualité de l'eau captée atteste de la protection naturelle relativement efficace de cet aquifère, le périmètre de protection rapproché (PPR), est proposé à partir de la zone d'appel 100 jours.

Tenant compte des éléments fournis par SAFEGE dans son rapport, sont inclus dans le PPR :

- Le PPI (parcelle où se situe le forage de Roissy),
- La partie nord de l'allée du Verger,
- Les parcelles accueillant les 4 hôtels voisins du forage de Roissy,
- Une partie des terrains de l'échangeur autoroutier.

Le PPR proposé ne concernera que la commune de Roissy-en-France et couvrira les parcelles cadastrées listées au Tableau 3, soit une surface de 207 368 m².

Tableau 3 : Liste des parcelles cadastrées concernées par le périmètre de protection rapproché

Commune	Section du cadastre	N° de parcelle cadastrée	Surface (m ²)
Roissy-en-France	AI	4	150 865
		106	10 248
	AN	109 (PPI)	5 142
		187	100
		334	860
		337	738
		343	406
		426	12 856
		427	11 473
		446	4 523
		447	10 157

Le tracé de ce PPR, tient compte des limites cadastrales telles qu'elles sont enregistrées au cadastre actuellement en vigueur. Aussi, pour faciliter l'application des prescriptions applicables au PPR et limiter la surface concernée par ces prescriptions, il peut être envisagé de fractionner les parcelles AI4 et AN447 afin d'en exclure les parties qu'il ne semble pas pertinent d'inclure au PPR (voir Figure 17).

Il est à noter que, en cas de fractionnement de la parcelle AN109 pour les besoins du tracé du PPI, les parties exclues du PPI seront tout de même incluses dans le PPR.

8.3.3 Périmètre de protection éloigné (PPE)

Comme indiqué dans le rapport SAFEGE, s'agissant d'une ressource naturellement bien protégée, la mise en place d'un périmètre de protection éloigné ne s'avère pas nécessaire.

Figure 17 : Proposition de Périmètre de Protection Rapproché sur fond cadastral



8.4 Prescriptions à respecter à l'intérieur des périmètres de protection

Les prescriptions ci-après proposées reprennent et complètent celles émises par SAFEGE. Elles ne se substituent pas aux prescriptions réglementaires générales applicables pour la protection des ressources et ne préjugent pas de leur évolution.

8.4.1 Périmètre de protection immédiat (PPI)

Les activités sur le PPI pourront être encadrées selon les prescriptions énumérées ci-après :

- La parcelle concernée par le PPI doit rester en pleine propriété de la Ville de Roissy-en-France qui s'assurera de sa propreté permanente et de son entretien régulier.
- Le périmètre doit être fermé par une clôture équipée d'un portail verrouillé, le tout d'une hauteur minimale de 2 m/sol, et son accès doit être limité, contrôlé et restreint aux personnes mandatées par le propriétaire. Il devra également être protégé par un système de surveillance permanent afin d'assurer l'intégrité des installations et la protection de la ressource et d'empêcher l'accès aux personnes non autorisées.
- Chacun des ouvrages présents dans le PPI (forages exploités ou non, piézomètres de contrôle) devra être clôturé ou équipé en tête de manière à éviter l'accès des véhicules au-dessus des têtes de puits. Les têtes de chaque ouvrage présent dans le PPI (forages exploités ou non) seront équipées d'une margelle et d'un dispositif de fermeture empêchant toute possibilité de déversement dans l'ouvrage ; elles seront également verrouillées à l'aide d'un système qui les rende inviolables et munies d'une alarme anti-intrusion reliée à un dispositif d'astreinte opérationnel 24h/24. Les ouvrages qui ne pourront pas être équipés de la sorte devront être inertés par une entreprise qualifiée et selon les règles de l'art afin d'assurer leur étanchéité ; la procédure d'inertage devra être préalablement soumise pour avis à l'administration.
- Les installations d'exploitation seront également verrouillées et munies d'un système d'alarme anti-intrusion relié à un dispositif d'astreinte opérationnel 24h/24.
- Sur l'emprise du PPI, toute activité, toute circulation, toute construction, tout stockage ou dépôt non nécessaires à l'exploitation ou l'entretien des installations de production d'eau potable est pros crit. Par ailleurs l'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires ou de tout autre produit biocide ainsi que le salage des voies de circulation et de stationnement sont interdits dans le PPI même dans le cadre de l'entretien du site. Le stockage des autres produits potentiellement polluants indispensables à l'exploitation ou aux installations annexes sera fait systématiquement en réservoir étanche aérien (tout réservoir enterré est pros crit) double enveloppe ou sur bac de rétention (capacité égale à celle du réservoir, en cas de plusieurs réservoirs sur bac commun, capacité au moins égale à celle du plus grand réservoir et au moins 50% de la capacité totale cumulée de l'ensemble des réservoirs) muni dans tous les cas d'un détecteur de fuite avec alarme relié au système de surveillance de l'exploitation.
- Les aires de stationnement des véhicules et de dépotage nécessaires à l'exploitation ou aux installations annexes se feront sur des zones réservées à cet usage, sur surface étanche et équipée d'un système de récupération des eaux de ruissellement qui seront évacuées vers le système de collecte public hors du PPI. Le stationnement prolongé de véhicules est pros crit. Tout stationnement de courte durée est interdit dans l'enceinte des têtes de puits ou au-dessus de ces dernières.
- Sur l'emprise du PPI, toute nouvelle excavation ou forage seront interdits (hormis dans le cadre de l'exploitation ou de l'entretien ou du développement des installations et impérativement sous réserve de l'avis d'un hydrogéologue agréé).

- Sur l'emprise du PPI, tout projet de conduite souterraine transportant des produits pouvant altérer la qualité des sols ou des eaux souterraines (égout, oléoduc, etc.) sera interdite. L'étanchéité de ce type de conduites déjà existantes sur site devra être contrôlée tous les 5 ans et en cas de non étanchéité, la fuite devra être rendue étanche (réparation ou remplacement/inertage de la conduite incriminée).
- Sur l'emprise du PPI, tout épandage ou déversement seront interdits.
- Sur l'emprise du PPI, il sera interdit de parquer ou de faire paître des animaux.
- Les ouvrages existants dans l'emprise du PPI feront l'objet d'un suivi par le service instructeur concerné par l'installation, conformément à la réglementation en vigueur, afin de contrôler la qualité de la ressource et l'état des ouvrages. Une inspection par caméra sera réalisée à minima tous les 10 ans pour vérifier le bon état général de l'intérieur des forages.

8.4.2 Périmètre de protection rapproché (PPR)

Les activités sur le PPR pourront être encadrées selon les prescriptions énumérées ci-après:

- Activités interdites sur l'emprise du PPR :
 - ouverture ou extension de carrière, de dépôt ou de stockage de déchets non dangereux ou dangereux ;
 - toute nouvelle installation comportant un rejet directement dans le sol (eaux vannes, eaux résiduaires ou de ruissellement, assainissement collectif ou individuel, produits de vidange, ou toute autre substance ou produit susceptible d'altérer la qualité des eaux) et par quelque moyen que ce soit (puits, fosse, forage, ou tout autre dispositif d'infiltration) ne sera pas autorisée ; les installations existantes devront être amenées à respecter la réglementation sanitaire départementale en vigueur ;
 - toute nouvelle Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation, si elle représente un risque de pollution pour les sols ou les eaux (en particulier incendie, stockage ou utilisation de produits polluants ou fermentescibles, etc.) ;
 - création ou extension d'aires de stationnement de camping-car ou véhicules assimilés ;
 - création ou extension de cimetière ;
 - utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires ou de tout autre produit biocide d'origine chimique.
- Activités sous condition sur l'emprise du PPR :
 - Tout projet sur l'emprise du PPR et nécessitant des terrassements ou des forages en dessous du niveau de la première nappe sera soumis à avis de l'administration en charge de la Police de l'Eau et fera l'objet de prescriptions spécifiques, voire d'un refus de permis, selon le contexte, afin d'éviter toute pollution ou mise en communication des différents aquifères.
 - Tous les ouvrages existants (puits, forages, et autres ouvrages souterrains) et exploités ou exploitables devront être mis en sécurité dans les règles de l'art de manière à éviter toute intrusion d'eau superficielle, ils seront également fermés et verrouillés et leur situation administrative devra être régularisée ; les ouvrages qui ne pourront pas être équipés de la sorte devront être inertés par une entreprise qualifiée et selon les règles de l'art afin d'assurer leur étanchéité ; de même pour les ouvrages abandonnés.

- Tout nouvel ouvrage captant les aquifères de l'Yprésien ou du Lutétien sera exclusivement réservé au renforcement de l'AEF des collectivités et sera soumis à l'avis de l'administration en charge de la Police de l'Eau.
- Tout ouvrage de collecte, de transport ou de stockage d'eau, de produit liquide ou gazeux et situé dans l'emprise du PPR devra être étanche.
- Toute excavation temporaire (tranchée, fouille) devra être comblée avec des matériaux naturels, sains, inertes, insolubles et non souillés.
- Lors de la construction ou de la modification de l'utilisation des voies de circulation, l'impact d'éventuels travaux ou l'utilisation de produits d'entretien devront être examinés avec attention et le devenir des eaux de ruissellement des chaussées ou voies devra être défini de manière à assurer la protection de la ressource en eau. Tout projet de ce type sera soumis pour avis à l'administration en charge de la Police de l'Eau.
- Tout réservoir aérien ou souterrain contenant des produits pouvant porter atteinte à la qualité des sols ou des eaux sera soit en double enveloppe soit sur bac de rétention (stockages aériens) ou en fosse maçonnée (stockages souterrains) et devra être muni dans tous les cas d'un détecteur de fuite. La capacité du bac ou de la fosse sera égale à celle du réservoir ; en cas de plusieurs réservoirs sur bac ou fosse commun, la capacité devra être au moins égale à celle du plus grand réservoir et au moins à 50% de la capacité totale cumulée de l'ensemble des réservoirs.
- Tout déversement ou fuite accidentel (suite à un accident de transport, défaut d'étanchéité de réservoir ou toute autre origine) de produits pouvant porter atteinte à la qualité des sols ou des eaux (hydrocarbures, fioul, produits chimiques, etc.) devra être immédiatement signalé à l'exploitant des installations de production d'eau potable et faire l'objet d'une déclaration aux services du Département et à l'administration en charge de la Police de l'Eau. Les sols éventuellement souillés devront être rapidement évacués vers une filière de traitement adaptée à leur état et les éventuelles installations en cause devront être remises en état d'étanchéité ou démantelées.
- Un plan d'intervention spécifique sera établi avec le gestionnaire du réseau et les services de secours, pour prendre en compte le risque spécifique lié à la présence de ce forage d'eau potable, en cas d'accident de la circulation afin d'assurer la bonne transmission des informations et la mise en œuvre des actions nécessaires dans les meilleurs délais.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau d'évacuation des eaux usées et pluviales de la Ville.
- L'étanchéité de toute conduite souterraine transportant des produits pouvant altérer la qualité des sols ou des eaux (égout, oléoduc, etc.) devra être contrôlée tous les 5 ans et en cas de non étanchéité, la fuite devra être rendue étanche (réparation ou remplacement/inertage de la conduite incriminée). Toute nouvelle conduite souterraine prévue pour des produits pouvant altérer la qualité des sols ou des eaux devra faire l'objet d'une épreuve d'étanchéité avant sa mise en fonctionnement.
- Toute installation industrielle, artisanale, urbaine ou routière se trouvant dans l'emprise du PPR, présentant un risque d'atteinte à la qualité de l'eau et ne rentrant pas dans les catégories énumérées ci-avant, pourra, si nécessaire, faire l'objet de prescriptions préfectorales visant à réduire ou supprimer ces risques.

- Cas de l'échangeur de l'A1 :
 - Le recours à des traitements phytosanitaires sur les talus, fossés et chaussées sera interdit sur toute la traversée du PPR, la croissance ne devant être limitée qu'avec des moyens mécaniques,
 - Sur la traversée du PPR, les fossés de collecte de l'A1 seront aménagés de façon à limiter l'infiltration des eaux de ruissellement. Leur rejet au milieu naturel s'effectuera en aval de la limite du PPR.
 - Une signalétique dédiée indiquera les entrées et sorties du PPR.
- Le service responsable de la production et de la distribution de l'eau devra être consulté :
 - lors de l'instruction des dossiers d'autorisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
 - lors de la révision ou de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

8.4.3 Périmètre de protection éloigné (PPE)

Sans objet.

8.5 Autres préconisations éventuelles

Afin de prendre en compte le risque spécifique lié à la présence de sites pollués à proximité du BAC et d'assurer la bonne transmission des informations au gestionnaire du réseau en cas d'évolution négative de la qualité des milieux et la mise en œuvre des actions nécessaires dans les meilleurs délais, un plan spécifique d'information sera établi avec les services responsables du suivi de la qualité des eaux souterraines :

- de l'ancienne décharge de Vémars,
- du supermarché à Louvres situé sur l'ancienne usine de fabrication de cyanures alcalins.

De même, afin de prendre en compte le risque spécifique lié à la présence de sources potentielles de pollution importantes dans le périmètre du BAC en relation à l'activité spécifique de l'Aéroport Roissy-Charles de Gaulle et d'assurer la bonne transmission des informations au le gestionnaire du réseau en cas d'accident ou d'incident pouvant affecter la qualité des milieux, et la mise en œuvre des actions nécessaires dans les meilleurs délais, un plan spécifique d'information du propriétaire et de l'exploitant du captage sera établi avec :

- le service en charge de la surveillance des milieux et de l'environnement de l'aéroport,
- l'exploitant des dépôts d'hydrocarbures (actuellement SMCA),
- l'exploitant de l'oléoduc alimentant la zone aéroportuaire (actuellement TRAPIL).

ANNEXE 12

Plaque

« énergie solaire, énergie renouvelable »

L'énergie solaire une énergie renouvelable



L'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

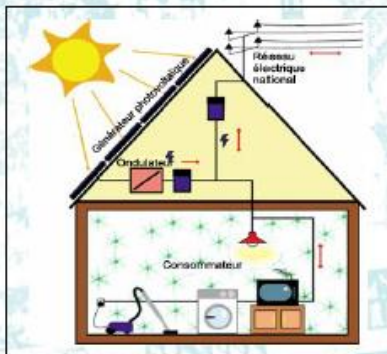
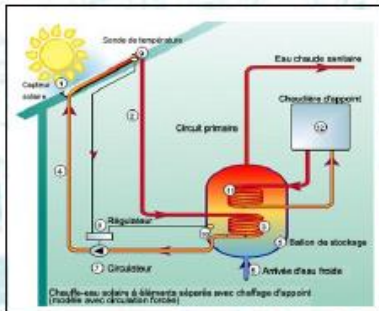
Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériels mis en oeuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies, devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.



Principes techniques



Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est plein sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage).

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

- les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

Réglementation

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642-3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé (L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.

Pour en savoir plus :

Préfecture :
www.val-doise.pref.gouv.fr

DDEA95 :
www.val-d-oise.equipement.gouv.fr

SDAP : www.val-doise.pref.gouv.fr
(rubrique : service de l'Etat/culture)

Espace info-énergie :
www2.ademe.fr (espace particuliers)

ADEME :
www2.ademe.fr