

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME

CLAYE- SOUILLY

4- REGLEMENT

Zone UX

PLU approuvé le 26 Avril 2007
PLU modifié le 9 Octobre 2008

1. DISPOSITIONS PREALABLES

ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- 1- Le présent document écrit référencé 4,
- 2- Les documents graphiques n° 3 concernant la réglementation thématique et de zones.

Le présent document écrit comprend :

- 1- **Tout d'abord, les règles thématiques applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques.** Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone. En outre, lorsque les règles thématiques sont discordantes avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques.

- 2- **Les règles de chaque zone, selon 14 Articles :**

- ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- ARTICLE 3 – Condition de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
- ARTICLE 4 – Condition de desserte des terrains par les réseaux publics
- ARTICLE 5 – Superficie des terrains
- ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 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 des constructions
- ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- ARTICLE 12 – Obligation en matière de stationnement
- ARTICLE 13 – Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations
- ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 2 – LES PRINCIPALES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DE SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

- 1- **Les servitudes d'utilité publique :**

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU.

Elles s'imposent au présent règlement.

- 2- **Les articles du code de l'urbanisme suivants ;**

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié **et la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.
- L 111-9 et L 111-10 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera,

- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites**, aux **paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**,
- L 111-1-4, interdisant le long des voies à grande circulation et en dehors des espaces urbanisés, la plupart des constructions dans une bande variant selon le statut de la voie concernée.

3- Certains articles des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'archéologie préventive
- la législation sur l'activité commerciale...

ARTICLE 3 – MODALITES D'APPLICATION

- 1- Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après l'approbation du présent P.L.U.
- 2- Les constructions, voies, passages communs "existants" sont ceux qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., sont existants ou en cours de réalisation.
- 3- Les dispositions du présent PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 4- Le changement de destination de bâtiment ou installation non conforme aux articles 3 à 14 définis par le présent PLU, est autorisé s'il est admis aux articles 1 et 2 de la zone et à condition que les travaux n'aggravent pas l'écart aux règles
- 5- On dénomme « activités économiques » celles des secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, commerçant, industrie, professionnel libéral ...). Par convention, elles ne comprennent pas les activités primaires, (agricoles ou minières) ni les équipements collectifs privés qui sont le cas échéant réglementés distinctement.
- 6- L'article 6 régit l'implantation par rapport « aux voies », que celles-ci soient publiques et privées et par rapport « aux emprises publiques » qui ne sont pas des voies.
- 7- Les habitations collectives sont celles dont l'accès se fait par une partie bâtie commune, à l'inverse des habitations individuelles.
- 8- Pour l'application des articles 6, 7 et 8, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.
- 9- Les extensions modérées sont les créations de SHOB (surface hors œuvre brute) qui n'excèdent pas :
 - 25 m² pour une habitation individuelle
 - 20% de la surface hors œuvre nette existante, avec un maximum de 50m² pour les autres constructions
- 10- Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolée ou non ; elles comprennent entre autre :

- Les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique ni à une utilisation principale autorisée dans la zone ; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant, ...
- une piscine non ouverte au public, couverte ou non,

11- En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

2. DISPOSITIONS THEMATIQUES

Il est rappelé que les dispositions thématiques sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.

En outre, lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières.

2.1. DANS LES ESPACES BOISES CLASSES – alinéa a) de l'article R 123.11 du code de l'urbanisme

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Les espaces boisés classés à conserver

Ils doivent être protégés et conservés. Ils ne constituent pas des boisements à créer. Ils n'ont pas obligation à s'étendre sur les clairières, chemins, zones humides ou autres parties effectivement non boisées.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire. La replantation devra se faire avec des essences identiques.

Les espaces boisés classés à créer

Toute occupation du sol de nature à compromettre la création du boisement y est interdite.

Aucune autorisation concernant le terrain ne peut être délivrée si la création du boisement sur le terrain n'y est pas prévue concomitamment.

La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

Une fois créés, les boisements sont soumis à la réglementation des espaces boisés classés à conserver.

2.2. DANS LA BANDE DE PROTECTION DES LISIERES

Les constructions et installations nouvelles sur des propriétés non déjà construites y sont interdites, sauf si elles sont nécessaires à la gestion du boisement ou à sa fréquentation par le public.

Les aménagements paysagers ne doivent comprendre :

- ni imperméabilisation du sol,
- ni exhaussement de sol.

Toutefois sont autorisés :

- Les extensions modérées de construction existante et leurs annexes.
- Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux de ruissellement.
- Les aménagements et extension de la station d'épuration existante.

3. DISPOSITION DE LA ZONE UX

La zone UX est essentiellement vouée à l'activité économique.

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

UX 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UX-2
- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts et les aires de stockage de déchets ou de véhicules destinés à la casse

UX 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils participent à un aménagement paysager.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité productive sur la zone.

UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les aires de stationnement public ne sont pas considérées comme voie de desserte.

Les terrains ayant comme unique accès la RN3 ou la RD212, ne sont pas constructibles.

UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. GENERALITE

Les règles ci-dessous s'appliquent aux nouvelles occupations du sol y compris lorsqu'elles constituent un aménagement ou une extension d'une construction existante.

2. ASSAINISSEMENT :

Figurent ici des extraits du règlement du service d'assainissement collectif de la commune auquel il est nécessaire de se reporter pour davantage de précisions.

2.1. EAUX USEES :

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

Comme le prescrit l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique (repris dans le règlement du service d'assainissement collectif), tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès, soit par une voie privée, soit par une servitude de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau.

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales. Dans le cas où ce réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public. Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux usées, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien ou d'inhiber le ferment biologique des stations de traitement.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, si cela est demandé par le service d'assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques
- un branchement eaux industrielles

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles au réseau collectif d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

2.2. EAUX PLUVIALES :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble à l'égout pluvial à la condition que ses installations soient conformes.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part.

Dans les secteurs dont le réseau public est unitaire, les réseaux seront réalisés en séparatif en propriété privée, seuls les excès de ruissellement pourront être raccordés sur le réseau public.

Dans les secteurs dont le réseau public est séparatif, les excès de ruissellement seront exclusivement raccordés sur le réseau pluvial.

Ainsi, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle notamment :

- par récupération dans des cuves de stockage pour l'arrosage par exemple
- par infiltration via puisard, tranchée drainante

En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division foncière, ZAC,...), des techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les espaces communs (voirie, stationnement, etc...) devront être utilisées, par exemple :

- noues plantées le long des voiries
- stockage sous voirie : chaussée réservoir, chaussée drainante...

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de pré traitement, tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux.

Il est interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales, des corps et matières solides, liquides ou gazeux, susceptibles par leur nature de nuire au bon fonctionnement du réseau par corrosion ou obstruction, de mettre en danger le personnel chargé de son entretien.

UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

UX 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les autres constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 5 m.

Toutefois les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 15 m de l'alignement de la RD 212 et d'au moins 30 m par rapport à l'axe de la RN 3.

Aucune construction n'est admise à moins de 4 m des rives d'un cours d'eau.

UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum 4 m.

Toutefois, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au minimum 10 m des limites séparatives si celles-ci correspondent à une limite de zone UA ou UB.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 8 m.

La règle du présent article ne s'applique pas aux équipements collectifs.

UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

La surface imperméabilisée ne peut excéder 85%.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs.

Sur la « marge de recul des bâtiments » figurant au document graphique, aucune construction ne doit être implantée. Seules y sont autorisées les voiries, ouvrage de gestion des eaux, aménagement paysager et les aires de stationnement ou de stockage constituant un équipement collectif ou qui sont liés à l'activité économique existante.

UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure depuis le point le plus haut du bâtiment (cheminée, antenne, locaux et/ou ouvrages techniques : machinerie d'ascenseur par exemple, exclus) et le niveau du trottoir à l'aplomb de ce point.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m.

Dans le respect des proportions et de la volumétrie de la construction, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour permettre de favoriser la qualité architecturale de la construction sans pour autant que ce dépassement ait un caractère fonctionnel et/ou corresponde à la création de surface de plancher supplémentaire.

Toutefois il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale d'ensemble intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1. FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux durables.

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

Les parties maçonnées doivent impérativement être enduites.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume ...).

2. CLOTURES

La clôture est constituée :

- Soit de grilles ou grillage éventuellement posé sur un soubassement maçonné enduit et doublée de haies bocagère composée d'essences locales. En tout état de cause, en limite avec les voies, la clôture doit être apposée sur un élément maçonné (ou bordurettes) apte à retenir les terres côté parcelle et à limiter le bitume côté voie.
- Soit d'un mur ou d'un muret maçonné enduit, éventuellement surmonté d'éléments,

En limite, la RN3 et la RD 212, la clôture doit être constituée de plantation de moyenne et haute tiges.

3. LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

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

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les stockage de matériau et matériel ne doivent pas être visibles de la voie.

UX 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1. DISPOSITIONS GENERALES

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

Les garages en sous-sol ne sont admis que si toutes les dispositions sont prises pour parer à tout risque d'inondation y compris par ruissellement.

Chaque place de stationnement doit présenter une dimension de 2,50m x 5,00m et être directement accessible depuis l'espace de dégagement.

2. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Pour les vocations ci-après, les normes indiquées constituent des minimums, mais n'exonèrent pas du respect des dispositions générales.

Il doit être également prévu sur la propriété le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires liés à l'activité

Activités économiques de bureaux, services ou commerces

- Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre brute sera consacrée au stationnement des véhicules

Activités économiques artisanat, industrie, entrepôts...

- Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre brute. Cette norme pourra toutefois être adaptée pour tenir compte du nombre d'emplois et des besoins réels de l'activité, sans pouvoir être inférieure à 1 emplacement par 100 m² de surface hors œuvre brute affectée à l'activité

Activités économiques hôtellerie, restauration, réception ...

- Il sera créé une place de stationnement pour :
 - Une chambre d'hôtel
 - 10 m² de salle de restaurant
 - 5 m² de salle de réception

Habitation

- deux emplacements par logement

UX 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Il doit être prévu sur la propriété, l'aménagement des aires d'accès, de manœuvre et de circulation des camions et autres véhicules utilitaires liés à l'activité, ceci en dehors des aires de stationnement.

15% du terrain doit être traité en espace vert engazonné ou planté, pouvant comprendre de petites parties en traitement de sol minéral non imperméable.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions modérées des constructions existantes qui ne respectent pas la règle, mais à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des superficies imperméabilisées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par 50m² de surface affectée à cet usage. Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériau, bennes, produits de fabrication...) les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie de desserte.

La « marge de recul des bâtiments » figurant au document graphique, doit faire l'objet de traitement paysager.

UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle de COS

4. PLAN LOCAL D'URBANISME

DE CLAYE-SOUILLY

4.1. ANNEXE AU REGLEMENT

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Le cahier de recommandations environnementales est destiné à tous les acteurs de la construction et de l'amélioration du cadre de vie à Claye-Souilly, qu'ils soient privés ou publics. Il a une vocation pédagogique et un objectif premier de sensibilisation de ces acteurs à la prise en compte de l'environnement dans l'acte de réalisation (construction, réhabilitation, aménagement ...).

Il donne des recommandations visant à cette prise en compte.

Il doit aider les demandeurs d'autorisations d'urbanisme à formuler et à faire connaître leurs choix en matière d'environnement.

Le cahier des recommandations environnementales n'est pas un document réglementaire d'urbanisme.

Ce document donne un certain nombre de recommandations pour la réalisation des projets de construction, de rénovation et/ou d'aménagement à Claye-Souilly, recommandations dont la prise en compte devra être modulée en fonction de l'importance des projets, de leur localisation et par conséquent de leurs impacts potentiels sur l'environnement.

I - GÉRER ET AMÉLIORER LE PATRIMOINE NATUREL DE CLAYE-SOUILLY

- **Végétaliser le milieu urbain**

Tout aménagement, construction et réhabilitation doit intégrer le souci de préserver la biodiversité.

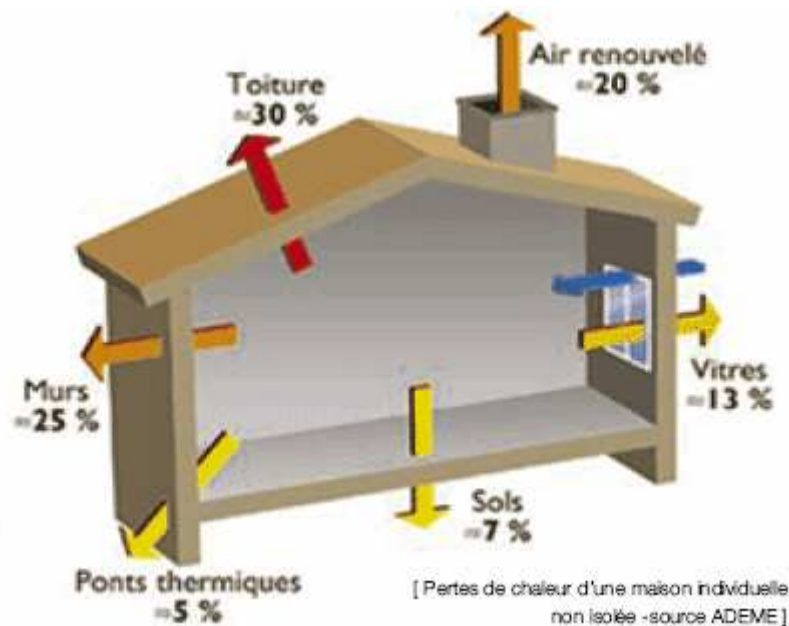
La végétalisation peut être envisagée de plusieurs manières :

- **Planter des arbres** adaptés au climat de la région : leur localisation est un moyen d'assurer une continuité biologique avec les espaces verts.
 - **Végétaliser les espaces et le bâti** : jardinets sur voirie, murs pignons, clôtures ou façades délaissées, ...
Les espaces et éléments végétalisés doivent préférentiellement être aménagés en permettant la continuité avec les espaces naturels publics et privés existant alentour.
 - **Encourager la diversité des milieux** afin d'optimiser la diversité biologique : créer des milieux humides, des milieux secs, des friches ... qui permettront l'installation d'une flore et d'une faune spécifiques.
 - **Choisir des espèces adaptées au contexte écologique local** afin de ne pas perturber les équilibres écologiques et de ne pas introduire d'espèces envahissantes.
- **Porter une attention particulière à la conception des bâtiments, la nature des matériaux utilisés, la gestion des chantiers, la gestion et l'entretien des bâtiments**, dans l'optique de créer ou de ne pas perturber les habitats pour la faune et de ne pas endommager la flore.
 - **Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et des engrais** dans l'entretien des espaces verts et des zones végétalisées. En effet, le besoin de végétalisation peut entraîner une utilisation accrue de produits phytosanitaires susceptibles d'avoir des effets négatifs sur la santé et sur la qualité biologique des espaces et des ressources naturelles (air, eau, sol). C'est pourquoi il est nécessaire de choisir des végétaux adaptés au milieu proposé, tant en termes de climat qu'en termes de support d'accueil.

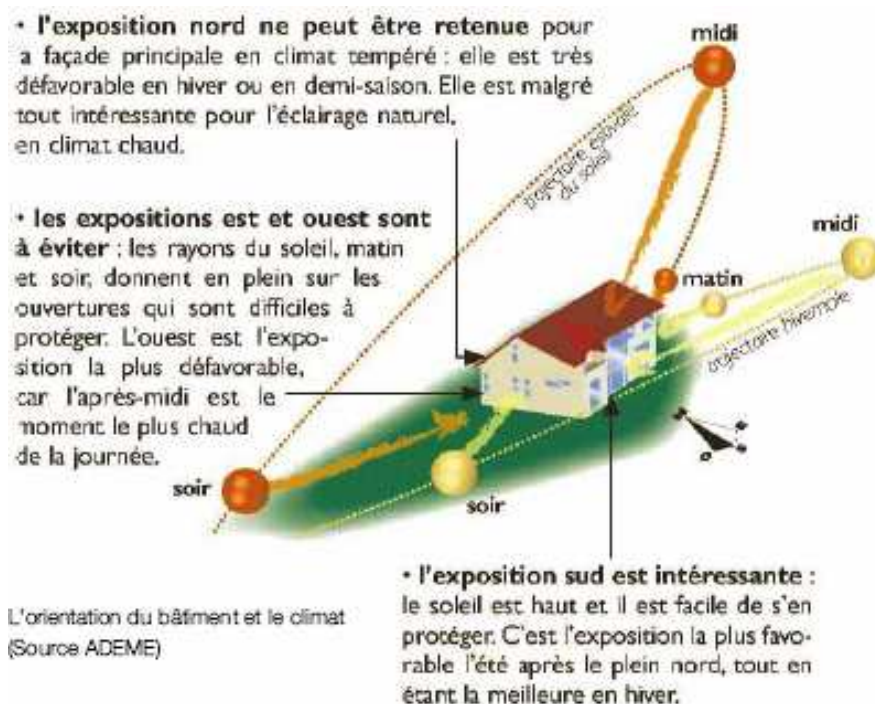
II - GÉRER L'ÉNERGIE ET LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

II.1 - FAVORISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

- Concernant les bâtiments neufs, veiller à ce qu'ils respectent les exigences minimales en matière de performance énergétique. Tout projet de construction doit être conforme à la Réglementation Thermique en vigueur.
- Concernant le bâti existant, améliorer, lors de travaux de rénovation, son niveau de performance énergétique, notamment par la mise en place d'une bonne isolation (fenêtres, murs ...) associée à un bon niveau de renouvellement d'air par un système de ventilation adapté (garant de la qualité sanitaire de l'ambiance intérieure du bâtiment) et par le renouvellement des installations anciennes de chauffage.



- Plus généralement, pour les bâtiments neufs comme pour les réhabilitations, favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.



- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité : elle constitue un apport gratuit d'éclairage, en plus du confort visuel qu'elle procure. Veiller toutefois à ce que cet apport de lumière naturelle ne soit pas source d'inconfort en été, et prévoir des occultations extérieures sur les façades exposées au soleil.
- Concevoir l'éclairage artificiel de façon à limiter les puissances appelées : un plafonnier éclaire plus efficacement qu'un lampadaire à éclairage indirect ; les éclairages fluorescents (tubes et ampoules basse consommation) consomment cinq fois moins que les ampoules à incandescence ; des commandes d'allumage judicieuses permettent d'éteindre indépendamment les lumières proches des sources de lumière naturelle.
- Choisir les sources d'éclairage extérieur en fonction de leur efficacité lumineuse et du niveau d'éclairement requis par les aménagements extérieurs dans un souci constant de maîtrise de la demande en électricité. L'éclairage extérieur tout en répondant d'abord à une préoccupation de sécurité des passants contribue aussi à mettre en valeur le paysage nocturne.
- Choisir une bonne conception architecturale des locaux afin d'atteindre un confort d'été acceptable sans recourir à des techniques de refroidissement coûteuses globalement (investissement et exploitation). Le climat de la région ne justifie pas nécessairement l'installation de climatisation dans la plupart des locaux à usage notamment d'habitation. Des solutions alternatives à la climatisation doivent être recherchées.
- Adapter les températures de confort selon les activités des pièces :
 - chambre à coucher : 16-17°C
 - pièces à vivre, bureaux : 19-20°C
 - salle de bains : 20-22°C...
- Un thermostat associé à un programmeur permet de régler ces températures de confort définitivement. Au delà de 19°C, chaque degré supplémentaire coûte environ 7% de dépense en sus.
Pour les climatisations existantes, leur température de consigne ne doit jamais être inférieure de plus de 5°C par rapport à l'extérieur.
- Faire entretenir régulièrement, au moins une fois par an, les chaudières (individuelles ou collectives) par un technicien agréé.

II.2 - CHOISIR LE TYPE D'ÉNERGIE

- Faire des études comparatives systématiques des coûts financiers globaux et environnementaux pour la mise en place et l'exploitation des différentes solutions énergétiques lors d'opérations de réhabilitation ou de construction de bâtiments.
- Favoriser les filières d'énergie renouvelables en s'appuyant sur une étude des énergies renouvelables disponibles sur le secteur.
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, production de chaleur par les équipements électriques ...).

III - LUTTER CONTRE LE BRUIT

- Apporter une attention particulière au traitement de l'isolation vis-à-vis des **bruits extérieurs** en respectant les réglementations acoustiques en vigueur et en recherchant à :
 - Protéger les constructions contre les bruits extérieurs, en particulier à proximité des infrastructures de transport bruyantes, par des écrans anti-bruit, des merlons de terre plantés ou des bâtiments-écran accueillant des activités peu sensibles au bruit.
 - Orienter les bâtiments de manière à éviter la propagation des bruits extérieurs vers les locaux ou secteurs sensibles. Les chambres à coucher seront de préférence orientées du côté calme et à l'opposé des installations génératrices de bruit.
 - Eloigner la source de bruit des zones sensibles ou inversement. L'éloignement permet de réduire le niveau sonore de 6 dB(A) à chaque fois que l'on double la distance « source-récepteur » dans le cas d'une source ponctuelle et de 3 dB(A) dans le cas d'une source linéaire telles que les voiries routières ou ferroviaires.
 - Isoler la source de bruit, le bâtiment ou la zone sensible.
 - L'isolation du bruit à la source constitue toujours la solution la plus efficace car elle protège les espaces extérieurs et permet l'utilisation des ouvertures.
 - Absorber : favoriser l'utilisation de matériaux limitant la réverbération des bruits (végétalisation, notamment verticale).

- Se protéger des **bruits intérieurs** :
 - Adopter des dispositions architecturales adaptées pour la disposition intérieure des locaux, en terme de mitoyenneté et de superposition, afin d'éviter la proximité de locaux bruyants et de locaux de repos.
 - Utiliser des matériaux plus ou moins absorbants sur tout ou partie du plafond, du sol voire des parois pour améliorer l'acoustique interne des locaux, c'est à dire leur réverbération.

IV - PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET GÉRER LES EAUX PLUVIALES

Pour préserver la ressource :

- Généraliser l'usage de dispositifs économisant l'eau au niveau de l'habitat, des équipements publics et professionnels (WC à double vitesse, douchette économiseur d'eau, ...).
- Systématiser la recherche et la réparation des fuites sur les réseaux privés et publics.
- Récupérer les eaux pluviales peu chargées afin de les restituer au milieu naturel (arrosage d'espaces verts, de jardins et nettoyage d'espaces naturels publics ou privés).
- Récupérer les eaux de pluie pour des usages qui ne nécessitent pas, pour des raisons sanitaires, de l'eau potable : le lavage des véhicules, l'utilisation d'eaux de process (refroidissement, fluide...), sous réserve que leur usage puisse être facilement différencié et que la DASS en accepte le principe.

La récupération d'eau de pluie peut faire économiser quelques dizaines de mètres cubes et donc quelques centaines d'euros chaque année sur la facture d'eau.

Son principe est très simple. Le récupérateur est directement relié à la gouttière de la maison. L'eau est stockée dans un réservoir d'une capacité de 300 à 800 litres résistant au gel et traité anti UV. L'eau reste disponible grâce à un robinet auquel il est possible de raccorder un tuyau d'arrosage.



Pour réduire les rejets polluants dans les milieux naturels :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et diminuer les volumes ruisselés en période de pluie.
Plusieurs solutions sont envisageables :
 - Maintenir, à l'issue des opérations de construction, des surfaces perméables qui laissent l'eau s'infiltrer naturellement dans le sol ; les espaces verts intérieurs de pleine terre répondent, entre autres, à cet objectif.
 - Favoriser les aménagements qui ralentissent l'écoulement de l'eau et écrêtent les débits de pointe : les toitures végétalisées et les aménagements paysagers, même quand ils ne sont pas en pleine terre, y contribuent.
 - Prévoir la possibilité de stocker sur les parcelles les eaux pluviales : cette solution peut venir en complément des solutions précédentes, ou leur être substituée si la qualité du sous-sol ne permet pas d'accueillir ces eaux.

V - DIMINUER LES NUISANCES DES CHANTIERS

Bruit :

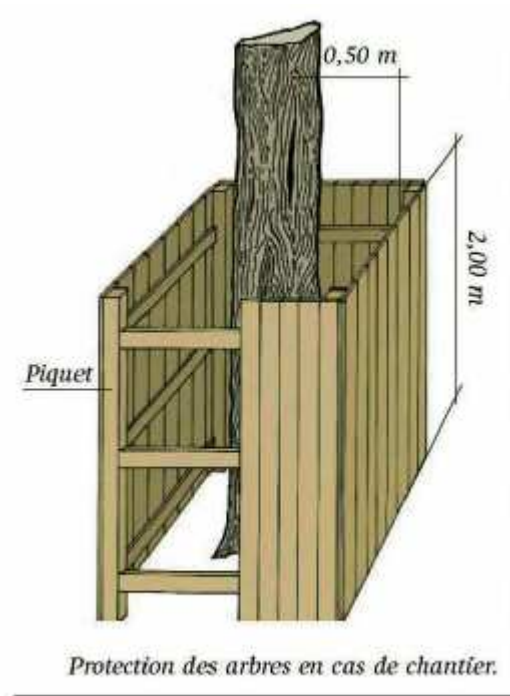
- Informer les riverains sur les phases les plus bruyantes du chantier : horaires, durée, ainsi que sur les dispositions prises pour diminuer les nuisances.
- Sensibiliser les intervenants du chantier à la nécessité d'adopter des comportements ou pratiques moins bruyantes, en évitant notamment les chutes de matériels, les alarmes de recul des engins, les cris.
- Organiser le chantier de manière à limiter l'impact des engins bruyants et à ne pas positionner les accès ou voies de circulation du chantier au droit de zones occupées par des riverains.
- Établir s'il y a lieu un plan de circulation des engins réduisant les marches arrières d'engins. Consulter les services de la Voirie pour l'élaboration des contraintes d'accès au chantier.
- Préférer des engins électriques ou hydrauliques aux matériels pneumatiques et assurer un entretien régulier du matériel.
- Utiliser des matériels de puissance suffisante pour limiter le régime moteur et veiller à ne pas laisser fonctionner des engins inutilement.
- Adapter la dimension et la puissance de l'engin à la tâche à accomplir.

Propreté :

- Mettre en place des clôtures efficaces et d'aspect visuel agréable : elles peuvent constituer un excellent support de communication à l'attention des riverains.
- Prévoir une zone de décrottage des engins ou camions avant leur sortie sur voie publique.
- Maintenir et contrôler régulièrement l'état de propreté des abords du chantier.

Protection de la faune et de la flore :

- Mettre en place des protections efficaces pour les plantations existantes,
- Protéger les troncs d'arbres et les racines des arbres par des protections adaptées.



- Porter une attention particulière à la gestion des chantiers afin de ne pas perturber les habitats de la faune et à proximité des bois ou espaces verts, adapter les périodes de travaux aux périodes de nidification des oiseaux.

Gestion des déchets :

- Respecter les réglementations relatives à la gestion des Déchets Industriels Spéciaux (amiante, plomb, pots de peinture...).
- Mettre en place un schéma d'organisation pour la collecte sélective et l'élimination des déchets adapté à la taille du chantier et aux filières de recyclage disponibles : collecte sélective sur site pour les gros chantiers, tri déporté en centre de regroupement et de tri pour les petits chantiers.