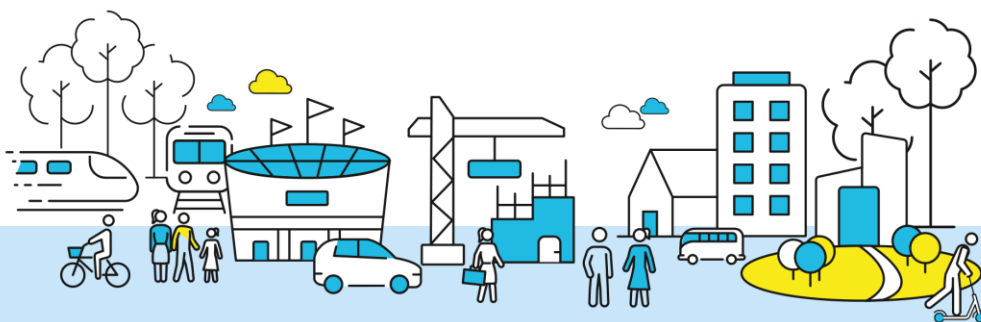


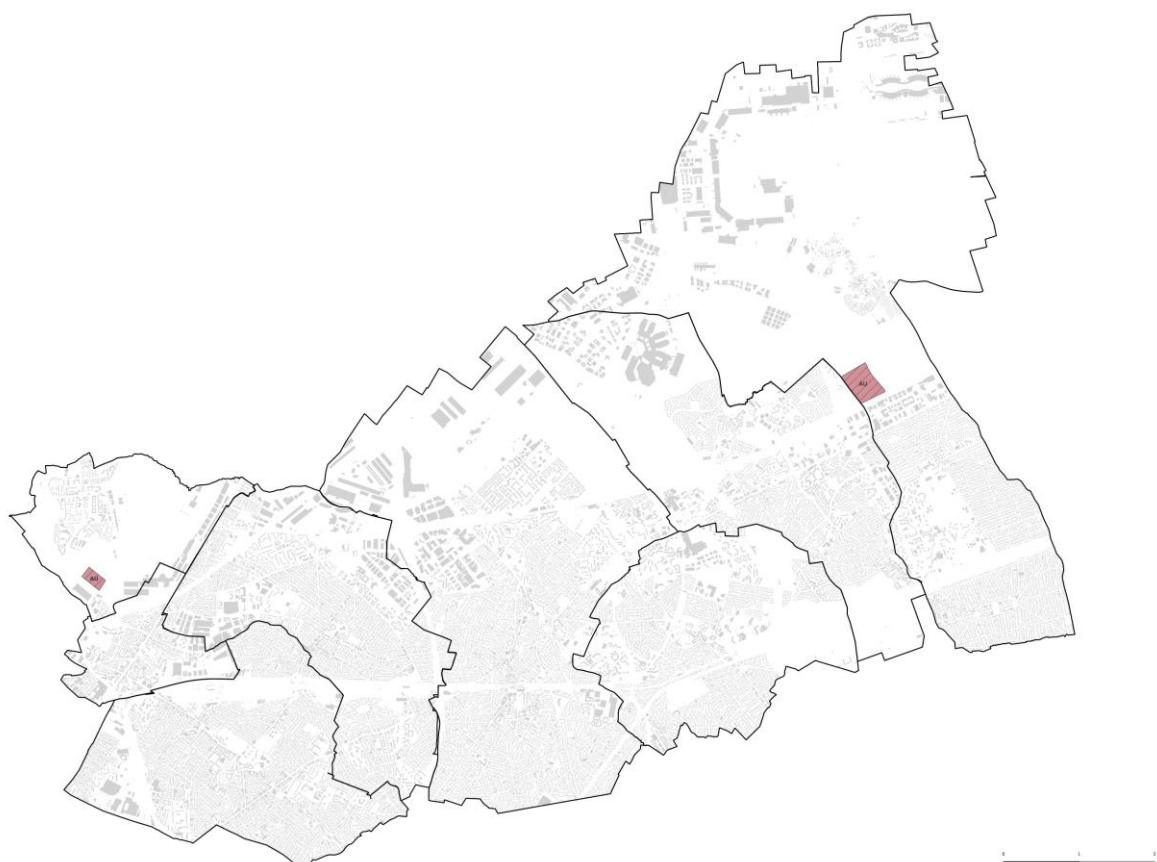
5. Règlement

4.3 Règlement des zones AU

PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025



Zones « À Urbaniser » (AU)



Définition de la zone : la zone AU encadre des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier et où il est nécessaire de viabiliser les terrains. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet.

Objectifs :

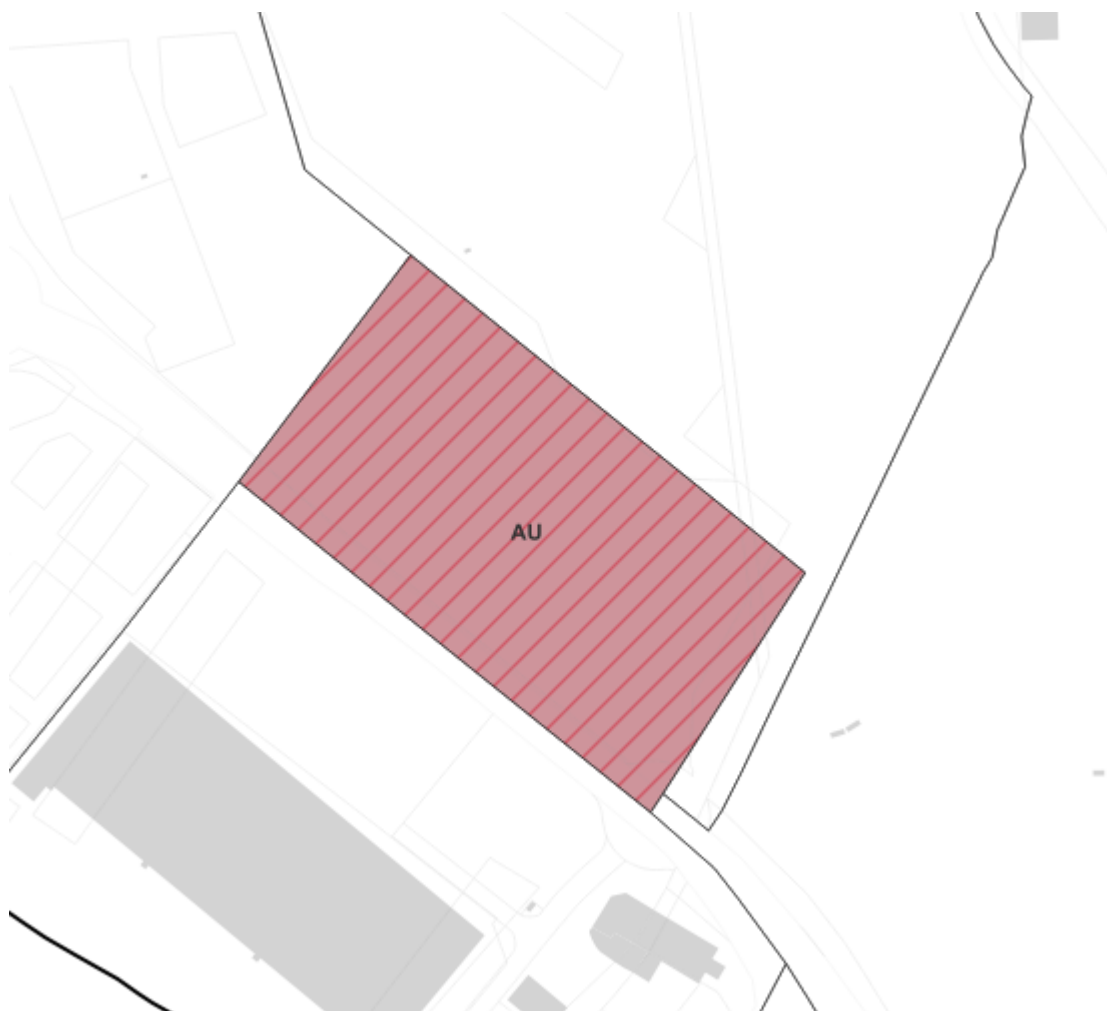
- Permettre l'écriture d'un règlement spécifique adapté à la réalisation du projet.

Rappel :

- Les dispositions édictées dans 5.2 *DISPOSITIONS GENERALES ECRITES* et 5.5 *QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE* du présent règlement s'appliquent dans les zones AU sauf mention contraire au sein du règlement de la zone AU.
- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Sommaire

1. [AUdu1 - Dugny – Entrée sud de Dugny](#) [p.4](#)
2. [AUtef1 – Tremblay en France – Etablissement pénitentiaire](#) [p.15](#)



Présentation de la zone

Prenant place au sud-ouest du territoire, ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique au contact des franges des parcs Georges Valbon et de l'Aire des vents, du quartier de la Comète et à proximité immédiate de l'entrée de l'aéroport du Bourget.

Entrée de ville structurante en devenir, le secteur est directement concerné par l'arrivée d'une nouvelle gare, avec le déploiement de la ligne T11 : ce secteur est voué à évoluer fortement sur le long terme et ce, tant d'un point de vue fonctionnel qu'urbanistique, en témoignent les orientations du SDRIF qui prônent notamment une intensification des secteurs de gare et une valorisation des entrées de ville.

Ce périmètre de projet, qui représente une véritable opportunité pour l'ensemble du sud du territoire d'être mieux relié au reste de la commune, a toutefois la particularité de s'inscrire au sein d'un secteur exceptionnel, par la présence d'espaces de nature en milieu urbain et d'une biodiversité protégée (Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2, EBC), rendant nécessaire la prise en compte d'enjeux environnementaux particuliers.

A. Les conditions d’occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			à condition qu’elles n’induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d’un environnement résidentiel, à l’artisanat.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d’exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1.1** - Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles autorisées sous conditions.
- 1.2** - Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- 1.3** - Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- 1.4** - Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux autorisés sous conditions.

Autorisés sous conditions :

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des utilisateurs de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
- qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

2.2 - Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être **implantées à l'alignement ou en recul** avec un minimum de **1 mètre**.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait** avec un minimum de **1 mètre**.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas fixé de règle.

E. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions est limitée à **60%** de l'unité foncière.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

Les hauteurs de constructions ci après indiquée seront limitées aux hauteurs permises par les **servitudes aéronautiques**. La hauteur maximale est limitée à **22 mètres** à l'acrotère ou au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est **R+6**. Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé, sans modification du nombre de niveaux maximal admis, dans la limite de **10% (soit 24,20 mètres maximum)**, afin de permettre les modes constructifs à base de matériaux biosourcés.

Toutefois, en cohérence avec les intentions d'aménagement développées dans l'OAP qui visent à garantir une variation des hauteurs et une préservation des vues en direction des grands ensembles naturels, il est précisé que la hauteur des constructions devra varier au sein même des îlots et entre les différents îlots.

Par ailleurs, pour permettre l'émergence de bâtiments signaux sur le secteur, une hauteur maximale de **25 mètres** à l'acrotère ou au faîtage pourra ponctuellement être autorisée. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est **R+7**. Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé, sans modification du nombre de niveaux maximal admis, dans la limite de **10%, soit 27,50 mètres maximum**) afin de permettre les modes constructifs à base de matériaux biosourcés.

G. Nature en ville :

DISPOSITIONS GENERALES

Une part de **20%** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus des dispositions ci-dessus, une part de **10%** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope.

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

Exemple : 10m² d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm x 0,7 = 7 m² d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à 100 m², cela nécessitera 100m²/l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

G. Nature en ville :

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

La conception des espaces libres devra privilégier la diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée).

Les plantations devront être composées d'essences locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les aires de stationnement non couvertes doivent recevoir un traitement paysager et être plantées a minima à raison d'une unité de plantation pour une place de stationnement. Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en modules de plantation, à raison d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement. Les modules de plantations doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Les normes planchers de stationnement

DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque le nombre de place de stationnement demandé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Exemple : Lorsqu'il est demandé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, une construction de 75 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres et une longueur de 5 mètres.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

Logement :

Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État :

- Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement ;
- Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum, 0,5 place de stationnement par logement.

Logement, hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État :

- Il est demandé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 1 place par logement et au maximum 2 places.
- Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement.

Résidences universitaires, résidences intergénérationnelles, résidences étudiants, résidences seniors, résidences pour les personnes en situation d'handicap :

- Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 6 logements.

Hébergement :

- Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Artisanat et commerce :

- Pour les constructions ayant une surface de vente inférieure à 100 m², une place de stationnement est requise ;
- Pour les constructions ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 199 m², 2 places de stationnement sont requises ;
- Pour les constructions ayant une surface de vente comprise entre 200 m² et 300 m², 3 places de stationnement sont requises ;
- Pour les constructions présentant une surface de vente comprise entre 300 et 1000m² il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60m² entamée.
- Pour les constructions présentant une surface de vente supérieure à 1000m² il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25m² entamée.
- Il est demandé, 1 aire de livraison pour 1000m² de surface de vente.

Autres activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :

- Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :
- Des besoins créés par l'activité de service ou le cinéma ;
- De ses jours et heures de fréquentation ;
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;
- De la desserte en transport en commun.

Hébergement hôtelier:

- Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 5 chambres.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

- Des besoins créés par l'équipement ;
- De ses jours et heures de fréquentation ;
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;
- De la desserte en transport en commun.

Bureau :

- Il est demandé, au maximum, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES**Mutualisation des places de stationnement :**

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

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

J. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Caractéristiques des voies nouvelles

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Un local de stockage ou une aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage. Un local intégré au bâtiment sera privilégié.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu. En cas de commerce intégré à la construction, un local de stockage des déchets indépendant pour le local commercial devra être prévu.

K. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

En l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies...) doivent être traitées avant rejet au réseau collecteur. Ce traitement peut être assuré par des techniques végétales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être la première solution recherchée. Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante) doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement départemental d'assainissement selon le secteur du projet.

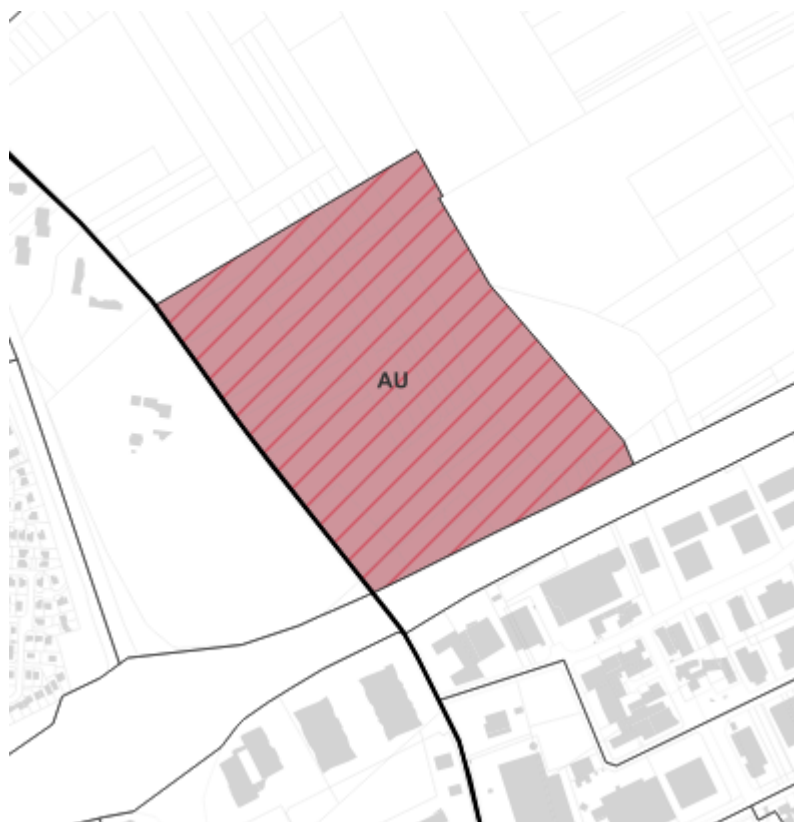
La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

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

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain.



Présentation de la zone

La zone AUtef1 est une zone à urbaniser à court terme à vocation principale destinée à l'accueil d'un établissement pénitentiaire et aux constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

Le site du futur établissement pénitentiaire est situé dans le prolongement de la maison d'arrêt de Villepinte en bordure de l'autoroute A104. Il représente une superficie de 15 ha sur la commune de Tremblay-en-France. Le projet consiste à proposer une implantation d'établissement en site non contraint c'est-à-dire dans une configuration standard pour un établissement de 700 places selon les critères de sécurité, sûreté et fonctionnalité. Le projet retenu prévoit la construction d'environ 43 000 m² de surface de plancher avec une hauteur maximum de R + 4 + combles.

A. Les conditions d’occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			à condition que ces constructions soient nécessaires au fonctionnement de l'établissement pénitentiaire, et qu'elles respectent les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements			
	Exploitation public agricole			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Prise en compte des risques et nuisances :

Les zones humides :

Tout projet devra avoir vérifier le caractère humide des sols situés au sein des enveloppes de probabilité de présence de zones humides et, le cas échéant, prendre toutes mesures visant à préserver toutes zones humides identifiées.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Suite à l'étude « entrée de ville », le long de l'A104, les constructions doivent être implantées à 20 mètres minimum de l'alignement de ladite voie.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 m.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas fixé de règle.

E. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas fixé de règle.

F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions auront une hauteur maximale de R + 4 +combles.

G. Nature en ville :

DISPOSITIONS GENERALES

Les aires de stationnement devront être accompagnées d'une végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéo-surveillance. Les essences végétales locales seront privilégiées.

Des aménagements paysagers devront être réalisés aux limites des zones agricoles et urbanisées, afin de respecter une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole. Une bande paysagère de 20 m de large sera mise en place le long de l'A104.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Les normes planchers de stationnement

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

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

J. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Caractéristiques des voies nouvelles

L'accès à l'établissement pénitentiaire réutilisera l'accès existant à la maison d'arrêt de Villepinte (allée des Fossettes) par l'avenue Vauban à l'ouest sur la commune de Villepinte et sera prolongé vers l'est.

Cette voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les transports collectifs, etc.
- Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

La création d'accroches sur l'A104 est formellement interdite.

L'accès à l'établissement pénitentiaire s'effectuera par l'accès actuel à la maison d'arrêt de Villepinte à l'ouest. L'établissement pénitentiaire devra être accessible aux piétons et personnes à mobilité réduite (PMR).

K. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. Le réseau doit être séparatif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées dès lors que le réseau est séparatif. Elles doivent être rejetées en privilégiant la gestion à la parcelle, après pré-traitement si nécessaire. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier dans un talweg. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage doivent être conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.