PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE

D'OSNY

PIÈCE

05

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE : **23/09/2021**

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE : **20/06/2024**

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire, Jean-Michel **LEVESQUE**

Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com

Sommaire page 03

Titre 01 - Dispositions générales page 05

Titre 02 - Dispositions applicables aux zones urbaines page 13

Zone UA page 15
Zone UC page 43
Zone UE page 69
Zone UF page 91
Zone UG page 113
Zone UI page 139
Zone UR page 161

Titre 03 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser page 181

Zone AU page 183

Titre 04 - Dispositions applicables aux zones agricoles page 209

Zone A page 183

Titre 05 - Dispositions applicables aux zones naturelles page 233

Zone N page 235

Titre 06 - ANNEXES/inventaire du patrimoine page 259

Titre 06 - ANNEXES/Définitions page 281

Titre 06 - ANNEXES/Liste des essences recommandées page 305

Titre 06 - ANNEXES/Aléa retrait-gonflement des argiles page 313

TITRE 01
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

AVERTISSEMENT

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'OSNY, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, y compris les définitions et dispositions communes réglementaires, ainsi que l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Nota :
Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Aussi, les éléments bâtis en vert sur l'illustration respectent les règles du présent règlement, celles en bleu représentent des constructions existantes à date d'approbation du PLU et celles en rouges ne respectent pas les règles du présent règlement.

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Outre les principales dispositions générales déclinées ci-dessous, il est rappelé que l'ensemble des servitudes qui figurent en annexe du PLU (plan et tableau des servitudes) s'imposent.

ARTICLE DG-1
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de OSNY. Il comprend deux parties :

- le règlement graphique (pièce n°4) ;
- le règlement écrit (pièce n°5).

ARTICLE DG-2
PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (RNU) à l'exception des articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire d'OSNY :

- **article R.111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **article R.111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **article R.111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **article R.111-27 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire intercommunal, les articles

législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

Le territoire est également concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- les périmètres de droit de préemption urbain.

De plus, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique citées aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal. Elles sont opposables directement à toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol et s'imposent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, toutes prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plan Locaux d'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 22 juin 2007 ;
- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

> Article 682 du code civil : "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

ARTICLE DG-3
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).
La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «U». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions des différents chapitres du **Titre 2**, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone UA** : centre ancien à caractère d'habitat, d'activités ;
- la **zone UC** : zone résidentielle à caractère résidentiel destinée principalement aux habitations collectives ;
- la **zone UE** : zone regroupant les équipements publics et d'intérêt collectif ;

- la **zone UF** : zone concernant le pôle médical Sainte-Marie ;
- la **zone UG** : zone résidentielle destinée principalement aux habitations individuelles ;
- la **zone UI** : zone qui accueille principalement des activités ;
- la **zone UR** : zone de renouvellement urbain.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «AU».
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.
Le PLU distingue plusieurs zones à urbaniser à court et moyen termes :

- la **zone 1AUh** : zone qui accueille principalement les habitations de la ZAC de la Demie-Lieue ;
- la **zone 1AUf** : zone qui accueille principalement les activités économiques de la ZAC de la Demie-Lieue ;
- la **zone 1AUi** : zone destinée à l'accueil d'activités et aux équipements liés à l'extension de l'Hôpital de Pontoise.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au **Titre 3** du présent document.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».
Les zones A recouvrent les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Les dispositions du **Titre 4** du présent règlement s'appliquent à la zone A.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les dispositions du **Titre 5** du présent règlement s'appliquent à la zone N.

ARTICLE DG-4
ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

ARTICLE DG-5
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

ARTICLE DG-6
RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG-7
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.
Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.
En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1°. des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2°. des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3°. des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4°. dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5°. dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

n°	nature	bénéficiaire	superficie
01	Aménagement de carrefour	COMMUNE	135 m²
02	Accès Hôpital	CACP	9 724 m²
03	Élargissement A15	État	29 235 m²
04	Aménagement de carrefour	COMMUNE	147 m²
05	Création de voirie	COMMUNE	5 610 m²
06	Aménagement de voirie	COMMUNE	1 876 m²
07	Aménagement piéton	COMMUNE	1 578 m²

ARTICLE DG-8
DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager, pour prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes;

2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;

3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4. l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d. aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG-9
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés pour les boisements surfaciques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par législation en vigueur.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE DG-10
LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

ARTICLE DG-11
INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES

Il est rappelé que dans les zones repérées comme potentiellement humides sur le règlement graphique, les projets peuvent être soumis au dépôt d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau en fonction d'une nomenclature présentée à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

ARTICLE DG-12
INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

ARTICLE DG-13
LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances.

Par ailleurs, le territoire est couvert de zones affectées par :

- des risques d'effondrement ou d'affaissement des zones de **carrières souterraines** abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant Plan de Prévention des Risques ;
- des **canalisations de transport de matières dangereuses** ;
- de **servitudes aéronautiques** de dégagement :
- une **zone ferroviaire** en bordure de laquelle s'appliquent des servitudes relatives aux chemins de fer ;
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible et moyenne) ;
- le **classement des voies bruyantes.** L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2001 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des **terrains alluvionnaires** et tourbeux qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

ARTICLE DG-14
DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

L'autorité compétente, pour délivrer le permis de construire, peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1°. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2°. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ARTICLE DG-15
DIVISIONS FONCIÈRES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement.

Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

ARTICLE DG-16
ARTICULATION DU RÈGLEMENT DU PLU AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient «thématiques» ou «sectorielles».

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple,

la localisation des destinations des constructions),

- préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

ARTICLE DG-17
PERMIS DE DÉMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 22 juin 2007.

ARTICLE DG-18
LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES EMPLOYÉS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

ARTICLE DG-19
ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement se compose :

- d'un **règlement écrit** organisé en 6 parties :
  - Partie 1 : dispositions générales ;
  - Partie 2 : dispositions applicables aux zones urbaines ;
  - Partie 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
  - Partie 4 : dispositions applicables aux zones agricoles ;
  - Partie 5 : dispositions applicables aux zones naturelles ;
  - Partie 6 : lexique des termes techniques employés;
  - Partie 6 : Liste des essences recommandées
  - Partie 6 : une annexe inventoriant la liste des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- d'un **règlement graphique** comprenant :
  - Le plan de zonage à l'échelle du territoire.

TITRE 02
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UA

Il s'agit de la zone urbaine résidentielle à caractère ancien accueillant principalement des constructions implantées selon la structure d'un village rue :

- la zone **UA** concerne le centre-ville ;
- le secteur **UAb** concerne le hameau d'Immarmont.

Rappel : Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UA** est concernée par :

- la présence de **chemins** à préserver (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des zones potentiellement inondable du fait des **axes de ruissellement** constatés sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs
- des **cours d'eau** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- le **périmètre de 500 mètres autour de la gare** d'Osny ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «petit patrimoine» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
  Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme. Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger».
- des **Espaces Boisés Classés** à protéger au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces verts protégés** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **secteurs de diversité commerciale** de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ;
- le **périmètre de 500 mètres** autour de l'Église classée Monument Historique ;

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de OSNY est classée en catégorie 1 (catégorie la plus faible) quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **UA** est également concernée par :

- des **canalisations publiques d'eau et d'assainissement** ;
- un **périmètre de 500 mètres ou Périmètre Délimité des Abords** autour des Monuments Historiques ;
- un **périmètre de protection des sites et des monuments naturels inscrits ou classés** ;
- des risques d'effondrement ou d'affaissement des zones de **carrières souterraines** abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant Plan de Prévention des Risques ;
- des **canalisations de transport de matières dangereuses** ;
- de **servitudes aéronautiques** de dégagement :
- une **zone ferroviaire** en bordure de laquelle s'appliquent des servitudes relatives aux chemins de fer ;
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible et moyenne) ;
- le **classement des voies bruyantes.** L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des **terrains alluvionnaires et tourbeux** qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UA**.
La zone est aussi concernée par un **secteur d'Orientation d'Aménagement et de**

Programmation sectorielle, ainsi que par des orientations issues de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Nota : Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Les constructions représentées en bleu sont existantes, celles en vert respectent la règle énoncée et celles en rouge ne respectent pas la règle énoncée.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UA ci-après.

ARTICLE UA-1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UA-1.1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota: Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ **(cf. article UA.2).**

1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISESSOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	■		
Restauration	■		
Commerce de gros			■
Activités de services avec l'accueil de clientèle	■		
Hôtels	■		
Autres hébergements touristiques	■		
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau	■		
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales		■	
Salle d'art et de spectacles			■
Équipements sportifs			■
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public			■

1.1.4. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels identifiés aux annexes du PLU, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **UA-2**.

UA-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UA** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **UA-2** ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible de l'espace public ou des voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UA-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits. En conséquence, aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité des tracés identifiés.

1.2.3. Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3,00 m au -dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesuré à partir du pied du mur. (CF annexe SNCF).

ARTICLE UA-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UA-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1. Les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel, qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.2. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.4. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone UA sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UA-4 à UA-9. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.5. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.6. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.7. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

2.1.8. Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

ARTICLE UA-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UA-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800m² de surface de plancher, conformément au dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.1.2. Les préconisations de l'article **UA-3.1.1** ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

UA-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, au sein des périmètres portés sur le document graphique en tant que secteur de diversité commerciale à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UA-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UA À L'EXCEPTION DU SECTEUR UAb

4.1.1.1. Dans une bande primaire de 25 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir de la limite de voie et emprise publique de la rue Aristide Briand, l'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **80% de la surface de l'emprise foncière totale.**

4.1.1.2. Au-delà de la bande primaire définie à l'article 4.1.1.1, l'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **40% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

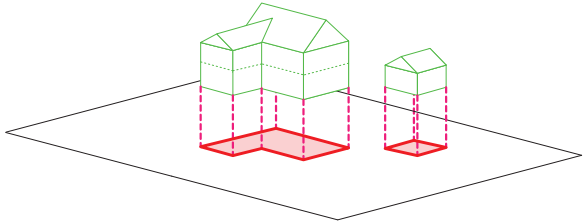


schéma n°1

4.1.1.3. L'emprise au sol n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA-4.1.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UAb

4.1.2.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **40% de la surface de l'emprise foncière totale.**

UA-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

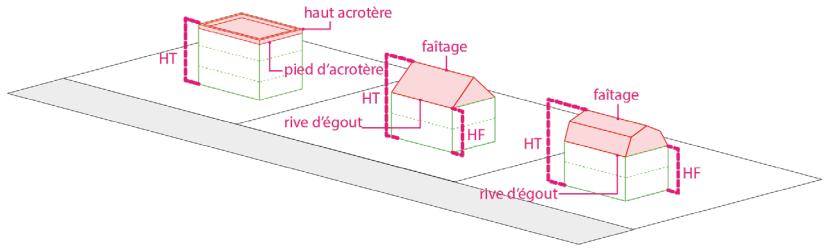


schéma n°2

UA-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA À L'EXCEPTION DU SECTEUR UAb

UA-4.2.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS UNE BANDE PRIMAIRE DE 25 MÈTRES DE PROFONDEUR À COMPTER DE LA LIMITE DE VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE DE LA RUE ARISTIDE BRIAND

4.2.1.1.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 12,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 9,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou

installation nouvelle est visible. (HF).

4.2.1.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 9,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UA-4.2.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN DEHORS DE LA BANDE PRIMAIRE DE 25 MÈTRES DE PROFONDEUR À COMPTER DE LA LIMITE DE VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE DE LA RUE ARISTIDE BRIAND

4.2.1.2.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 10,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HF).

4.2.1.2.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.2.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.2.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UA-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UAb

4.2.1.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 10,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible. (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UA-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;

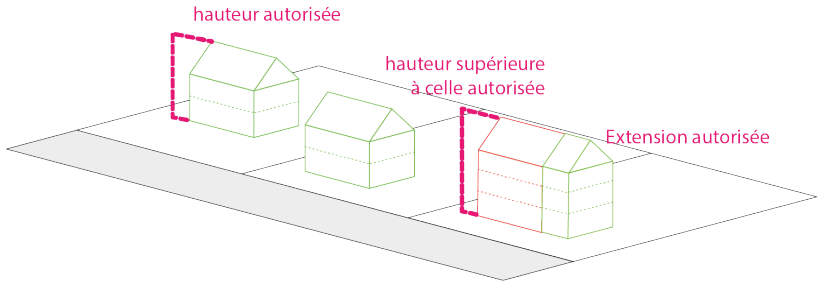


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.2.4. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit et édifié légalement, la hauteur plafond ne peut dépasser la hauteur du bâtiment détruit.

4.2.2.5. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°4).

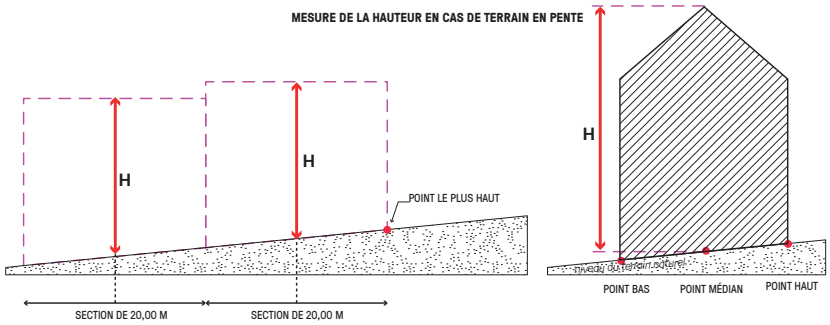


schéma n°4

4.2.2.6. Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

UA-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UA-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UA-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **UA-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur

inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;

- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

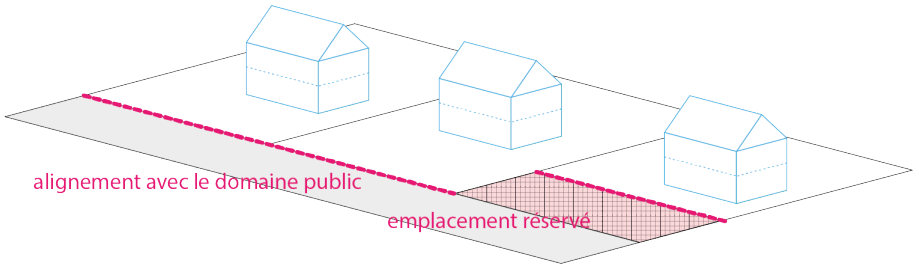


schéma n°5

UA-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UA

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées cf. schéma n°6 :

- **à l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- **ou en recul des voies** nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles, ce dernier **ne peut être inférieur à 4,00 mètres de l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;

4.3.2.2. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article UA-4.3.2.1, il est demandé que **l'alignement soit restitué par le biais d'un mur de clôture ou de bâtiments annexes ou par les deux,** dans les conditions fixées à l'article relatif aux clôtures. Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul doivent être majoritairement végétalisées hors accès des véhicules et piétons.

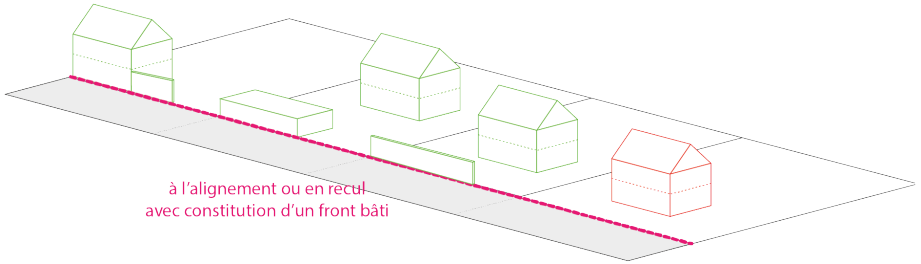


schéma n°6

UA-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article UA-4.3.2 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

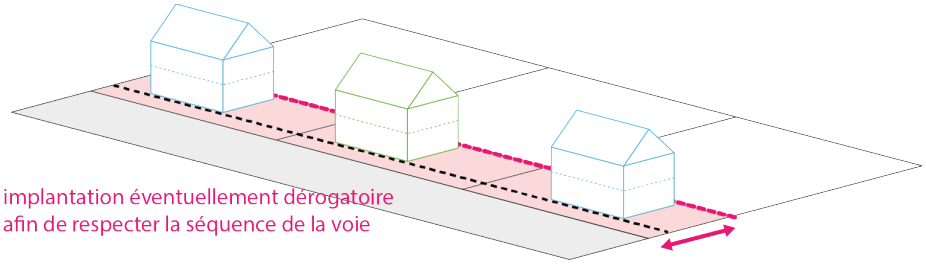
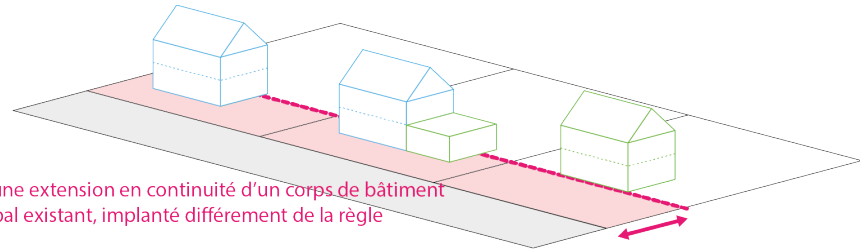


schéma n°7

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (cf. schéma n°8) ;



cas d'une extension en continuité d'un corps de bâtiment principal existant, implanté différement de la règle

schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.3.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres des voies ferrées. Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2,00 mètres de la limite légale de chemin de fer.

4.3.3.3. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace espaces public concernés.

UA-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UA-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA À L'EXCEPTION DU SECTEUR UAb

UA-4.4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS UNE BANDE PRIMAIRE DE 25 MÈTRES DE PROFONDEUR À COMPTER DE LA LIMITE DE VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE DE LA RUE ARISTIDE BRIAND

4.4.1.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées **au moins sur une ou plusieurs limites latérales séparatives.** Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- avec un **retrait de 2,50 mètres en cas de façade ne comportant pas de baies** offrant des vues directes sur fond voisin,
- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres en cas de façade comportant des baies.**

Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives de fond de parcelle**. (cf. schéma n°9)

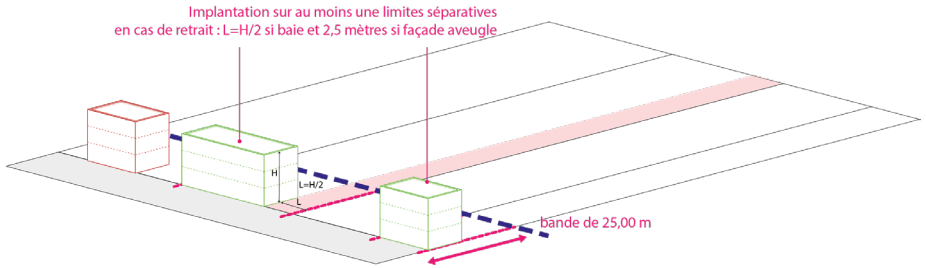


schéma n°9

4.4.1.1.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, calculé par rapport aux margelles de la piscine.

UA-4.4.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN DEHORS DE LA BANDE PRIMAIRE DE 25 MÈTRES DE PROFONDEUR À COMPTER DE LA LIMITE DE VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE DE LA RUE ARISTIDE BRIAND

4.4.1.2.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives et de fond de parcelle, avec un retrait :**

- de **2,50 mètres en cas de façade ne comportant pas de baies** offrant des vues directes sur fond voisin,
- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres en cas de façade comportant des baies.** (cf. schéma n°10)

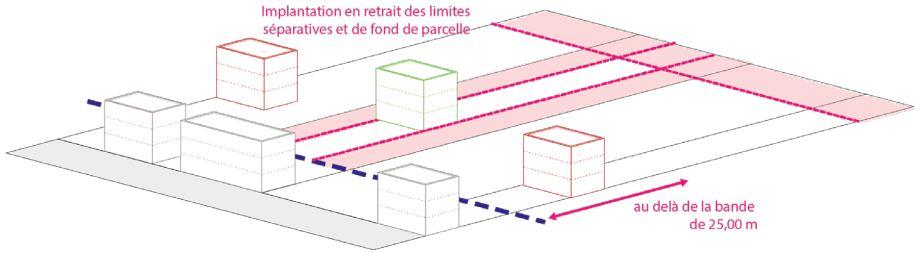


schéma n°10

4.4.1.2.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, calculé par rapport aux margelles de la piscine.

UA-4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UAb

4.4.2.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées **au moins sur une ou plusieurs limites latérales séparatives.** Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies.
En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- avec un **retrait de 2,50 mètres en cas de façade ne comportant pas de baies** offrant des vues directes sur fond voisin,
- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres en cas de façade comportant des baies.**

Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.**(cf. schéma n°11)

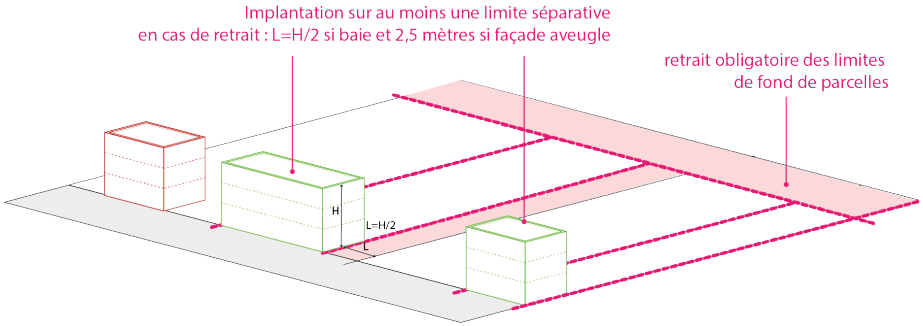


schéma n°11

4.4.2.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, calculé par rapport aux margelles de la piscine.

UA-4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.3.1. Nonobstant les règles des articles **UA-4.4.1** à **UA-4.4.2** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation

des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.3.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.3.3. Les dispositions des articles **UA-4.4.1** à **UA-4.4.2** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif

4.4.3.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

UA-4.5
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale (cf. schéma n°12) :

- au **minimum à 10 mètres si l'une des deux façades comporte des baies**
- au **minimum 5 mètres si les deux façades sont aveugles.**

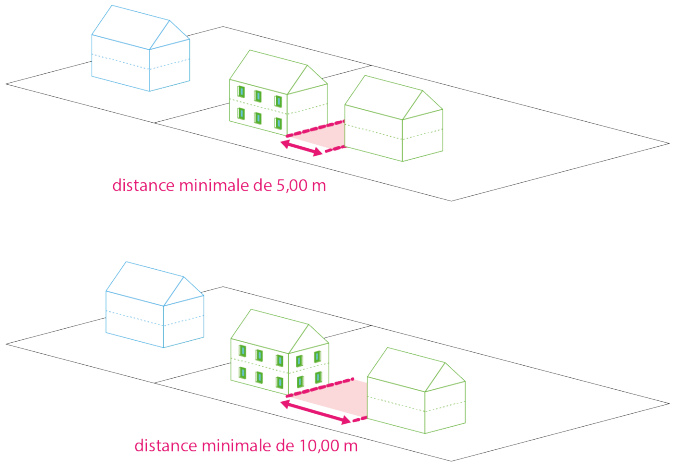


schéma n°12

4.5.2. Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article **UA-4.5.1**, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée ;
- et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

4.5.3. Les dispositions de l'article **UA-4.5.1** ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UA-5.1
OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche architectural provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UA-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

UA-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UA-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors

de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

5.3.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UA-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'ils soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.5. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.6. Les châssis vitrés en toiture doivent être encastrés, de proportion plus haute que large. Un seul niveau de châssis est autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant. Ils ne doivent pas disposer de dispositif d'occultation extérieure.(cf. schéma n°13)

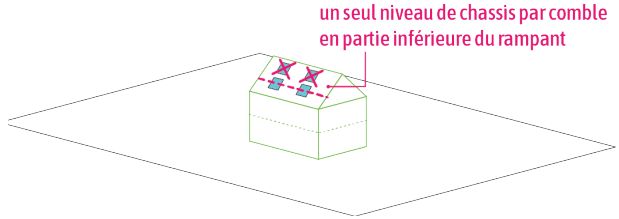


schéma n°13

5.4.7. Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

5.4.8. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans sur-épaisseur.

UA-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°14).

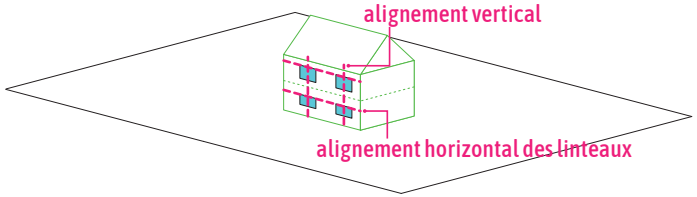


schéma n°14

5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UA-5.6
CLÔTURES

UA-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

UA-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE RECUL

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques. En cas d'implantation des constructions le long d'une limite latérale, cette règle s'applique y compris sur le retour, jusqu'au droit des constructions sur les limites séparatives (**cf. schéma n°15**).

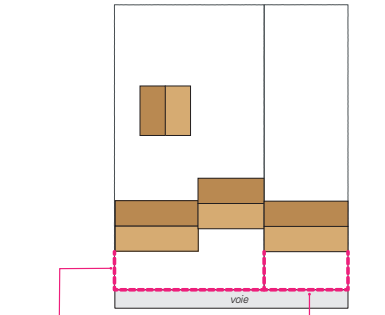


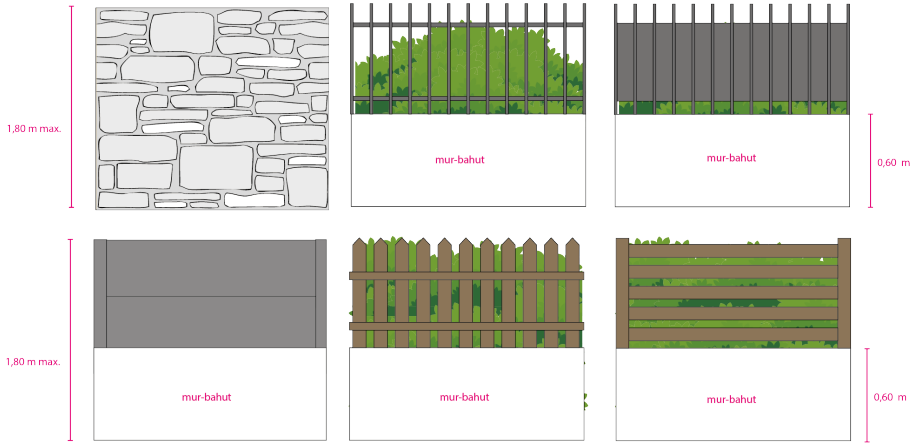
schéma n°15

5.6.2.2. Les clôtures sur rue doivent être réalisées sous la forme :

- d'un mur plein de 1,80 m ;
- ou d'un mur-bahut de 0,60 m, surmonté d'un dispositif plein ou à claire-voie.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures doivent être doublés de haies végétalisées. À l'exception des clôtures le long de la rue Aristide Briand et au sein du seul secteur **UAb**.

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .



exemples de clôtures en limites des voies et emprises publiques conformes au règlement

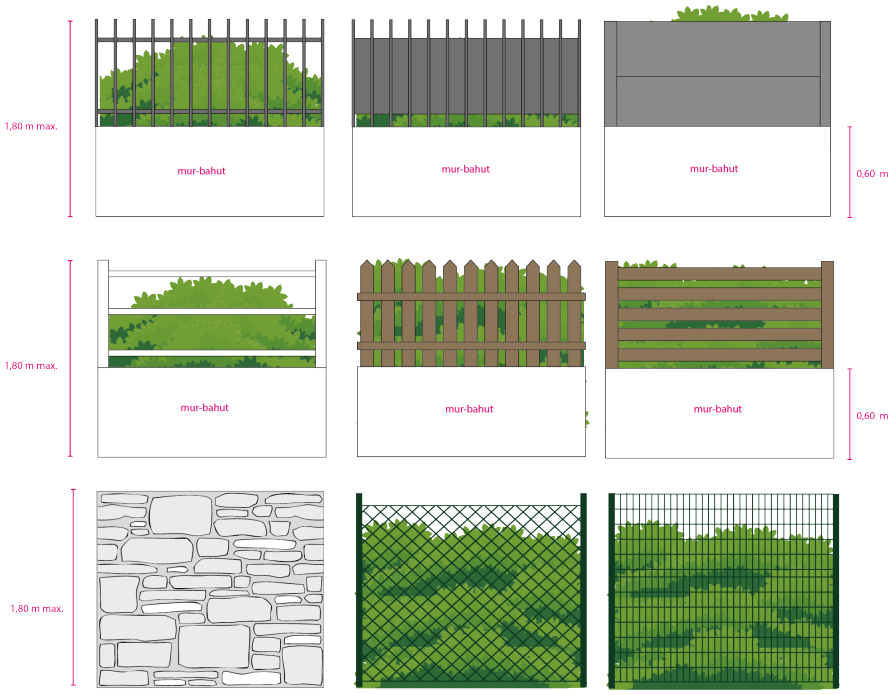
UA-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :

- d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive ;
- ou d'un mur plein de 1,80 m ;
- ou d'un mur-bahut de 0,60 m, surmonté d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures doivent être doublés de haies végétalisées. À l'exception des accès.



exemples de clôtures en limites séparatives conformes au règlement

UA-5.7
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UA-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives.

5.8.4. Les annexes sont autorisées, à condition qu'elles n'excèdent pas 12 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux abris de jardin.

5.8.5. Pour les seuls abris de jardin, ceux-ci doivent être limités à 6 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 25 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public,

sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

UA-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UA-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UA-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UA-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UA-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UA-5.10
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Préambule

Le plan de zonage repèrent des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

5.10.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

5.10.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

5.10.3. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

5.10.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.10.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

5.10.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

5.10.7 La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

5.10.8. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

5.10.9. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.10.10. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

UA-5.11
FAÇADES COMMERCIALES

5.11.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.11.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres.

ARTICLE UA-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA-6.1
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UA-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie UA-6.1.2 ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter

le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation… ;

- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UA-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux…) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré…) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre pour les parcelles inférieures à 200 m² ;
- 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre pour les parcelles supérieures ou égales à 200 m².

Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

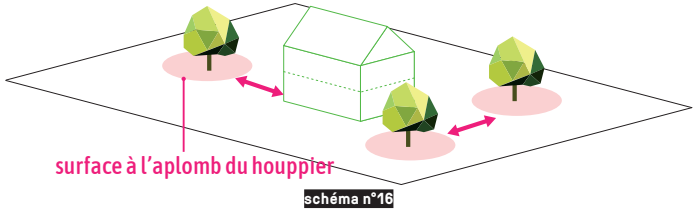


schéma n°16

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, une marge de recul doit être traitée en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massifs de 100 m² de surface minimum.

UA-6.1.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

UA-6.1.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS UNE BANDE PRIMAIRE DE 25 MÈTRES DE PROFONDEUR À COMPTER DE LA LIMITE DE VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE DE LA RUE ARISTIDE BRIAND

6.1.2.1.1. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement doit représenter **au moins 10% de la surface du terrain et doit être conservée en pleine terre.**

UA-6.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN DEHORS BANDE PRIMAIRE DE 25 MÈTRES DE PROFONDEUR À COMPTER DE LA LIMITE DE VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE DE LA RUE ARISTIDE BRIAND ET AU SEIN DU SECTEUR UAb

6.1.2.2.1. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement doit représenter **au moins 40% de la surface du terrain et doit être conservée en pleine terre.**

UA-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UA-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple…) à partir du moment où la

qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.6. Les dispositions des articles **UA-6.2.2.1** à **UA-6.2.2.5**, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Les parkings devront respecter la réglementation en vigueur.

6.3.6. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE UA-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UA-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UA-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

7.1.1.5. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UA-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Pour les opérations de plus de 10 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

UA-7.1.3. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.3.1. Les normes fixées au paragraphe **UA-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela aboutit à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UA-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UA-7.1.4. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.4.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

UA-7.1.5. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.5.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

UA-7.1.6. PÉRIMÈTRES DE 500 MÈTRES AUTOUR DE LA GARE

7.1.6.1. Les normes de stationnement sont différenciées selon que le terrain de la

construction est ou non localisé, dans un périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare.

Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre.

UA-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

UA-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	En dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare	Dans le rayon de 500 mètres autour de la gare
HABITATION	**Logement :** Il est exigé 2 places par logement.	**Logement :** Il est exigé 1 place par logement.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : · 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.	**Logement locatifs financés par un prêt de l'État :** Il est exigé : · 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : Pour les constructions et programmes de 10 logements et plus, il est exigé : · 1 place de stationnement par tranche de 10 logements entamée.	
HÉBERGEMENT	Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.	

UA-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
RESTAURATION	· Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** · il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** · il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension **Autres hébergements touristique** · il est exigé 1 place par hébergement
HÔTELS	Il est exigé · 1 place de stationnement minimum pour 1 chambres d'hôtel ; · 1 place d'autocar minimum par tranche de 40 chambres d'hôtel.

UA-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE

BUREAUX	1 place pour 45 m² de surface de plancher

UA-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

établissement de santé et d'action sociale :
Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

UA-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

UA-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UA-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :

- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

UA-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé :

- 2 places par logement créé en dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare ;
- 1 place par logement créé au sein du rayon de 500 mètres autour de la gare.

UA-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer,sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UA-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à :

- 4 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements ;
- 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements.

8.1.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UA-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UA-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés de l'agglomération Cergy-Pontoise.

UA-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UA-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

UA-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

UA-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexes du PLU).
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

UA-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UA-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UA-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives.

9.5.2.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UA-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone UA un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au -dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UA-4.3** et **UA-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UA-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine résidentielle accueillant principalement des construction à destination d'habitat. Elle présente :

- la zone **UC** concerne des secteurs d'habitat pavillonnaire principalement groupés ;
- le secteur **UC2** qui concerne principalement les secteurs d'habitat collectif de la commune.

Rappel : Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UC** est concernée par :

- des **secteurs en eau** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- le **périmètre de 500 mètres autour de la gare** d'Osny ;
- des **espaces verts protégés** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **secteurs de diversité commerciale** de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune d'Osny est classée en catégorie 1 (catégorie la plus faible) quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **UC** est également concernée par :

- **un périmètre de 500 mètres ou Périmètre Délimité des Abords autour des Monuments Historiques** ;
- **un périmètre de protection des sites et des monuments naturels inscrits ou classés** ;
- des risques d'effondrement ou d'affaissement des zones de **carrières souterraines** abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant Plan de Prévention des Risques ;
- de **servitudes aéronautiques** de dégagement ;
- une **zone ferroviaire** en bordure de laquelle s'appliquent des servitudes relatives aux chemins de fer ;
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible et moyenne) ;
- le **classement des voies bruyantes.** L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des **terrains alluvionnaires et tourbeux** qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UC**.

La zone est aussi concernée par des orientations issues de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique** Trame Verte Bleue et Noire.

Nota : Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Les constructions représentées en bleu sont existantes, celles en vert respectent la règle énoncée et celles en rouge ne respectent pas la règle énoncée.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UC ci-après.

ARTICLE UC-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UC-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante . Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante . Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante **(cf. article UC.2).**

1.1.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

1.1.3. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe du PLU, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UC-2.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration	UC2	UC	
Commerce de gros			
Activités de services avec l'accueil de clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques	UC2		UC
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau		UC	UC2
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public		UC2	

UC-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UC** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **UC-2** ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UC-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.
Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits. En conséquence, aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité des tracés identifiés.

1.2.3. Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3,00 m au -dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesuré à partir du pied du mur. (CF annexe SNCF).

1.2.4. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées en annexe du PLU, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

ARTICLE UC-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UC-2.1

CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

UC-2.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA ZONE UC, Y COMPRIS LE SECTEUR UC2

2.1.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.1.2. Les activités de services avec accueil de clientèle et les hôtels sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.1.3. Les salles d'art et de spectacle sont autorisées à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement.

2.1.1.4. Les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel, qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.1.5. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.1.7. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UC** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UC-4** à **UC-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.1.8. Les constructions et installations nouvelles qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.1.9. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.1.10. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

UC-2.1.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UC À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UC2

2.1.2.1. Les activités de restauration sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.2.2. Les activités de bureaux sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement.

UC-2.1.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UC2

2.1.3.1. Les autres établissements recevant du public sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel, qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

ARTICLE UC-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UC-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800 m² de surface de plancher, conformément au dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.1.2. Les préconisations de l'article **UC-3.1.1** ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

UC-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, au sein des périmètres portés sur le document graphique en tant que secteur de diversité commerciale à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UC-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UC À L'EXCEPTION DU SECTEUR UC2

4.1.1.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **40% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

4.1.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC-4.1.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UC2

4.1.2.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **60% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

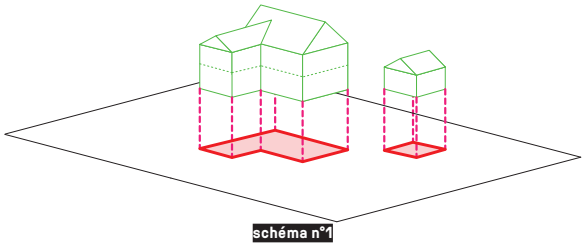


schéma n°1

4.1.2.2. L'emprise au sol n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions:

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

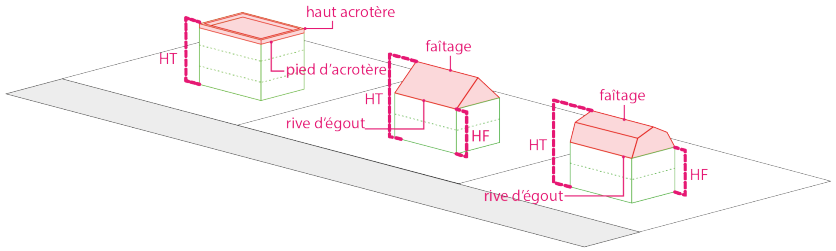


schéma n°2

UC-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4.2.1.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 20,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 17,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 17,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HF).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle

est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UC-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;

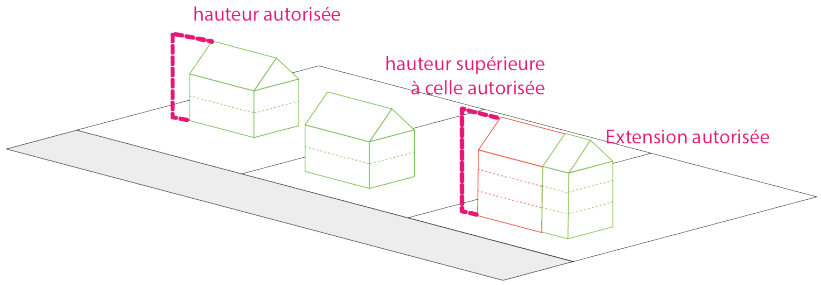


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.2.4. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit et édifié légalement, la hauteur plafond ne peut dépasser la hauteur du bâtiment détruit.

4.2.2.5. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°4).

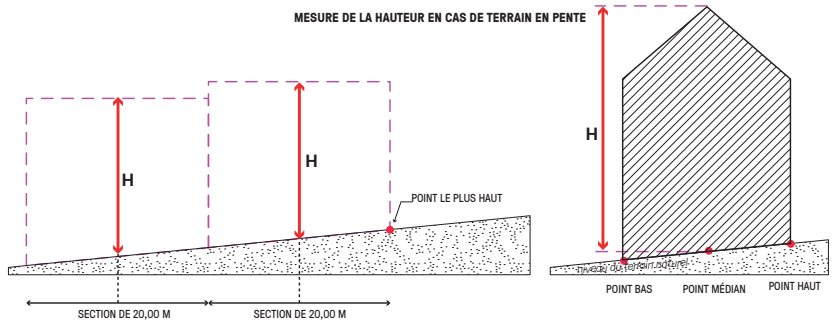


schéma n°4

4.2.2.6. Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- l'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

UC-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UC-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UC-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **UC-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

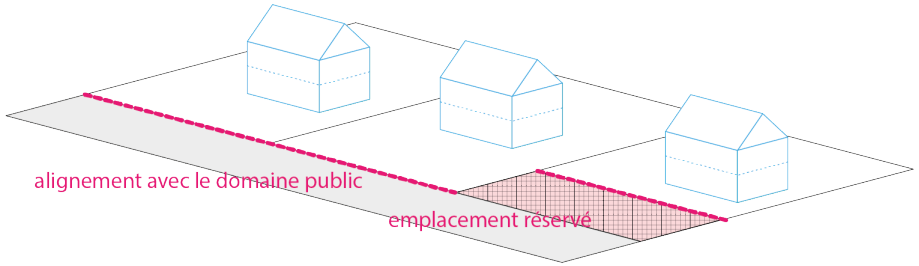


schéma n°5

UC-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UC

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en **recul d'au moins 8,00 mètres** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue. .(cf. schéma n°6)

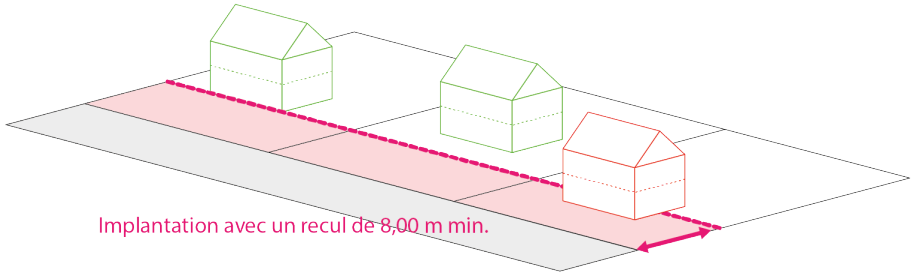


schéma n°6

UC-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UC-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

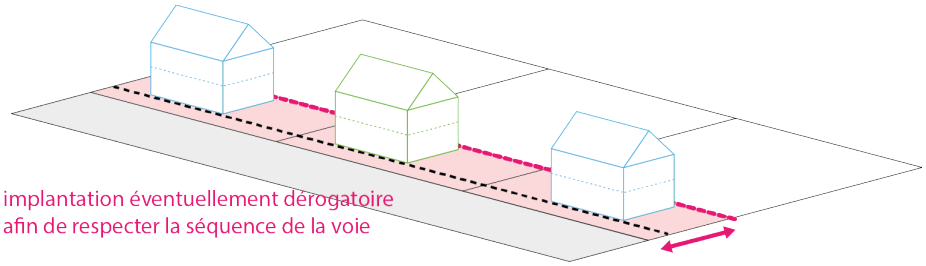


schéma n°7

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (cf. schéma n°8) ;

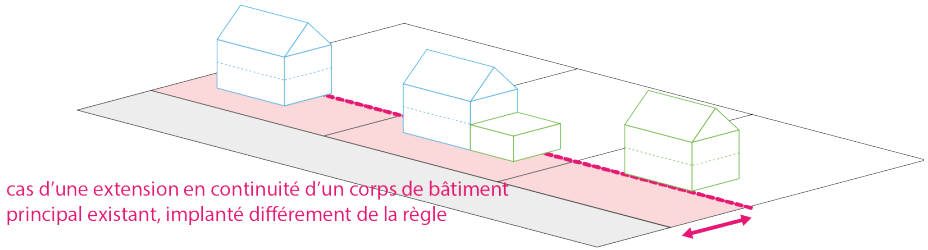


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.3.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres des voies ferrées. Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2,00 mètres de la limite légale de chemin de fer.

4.3.3.3. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace espaces public concernés.

UC-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UC-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UC2

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle** avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 6,00 mètres en cas de façade comportant des baies.** (cf. schéma n°9)

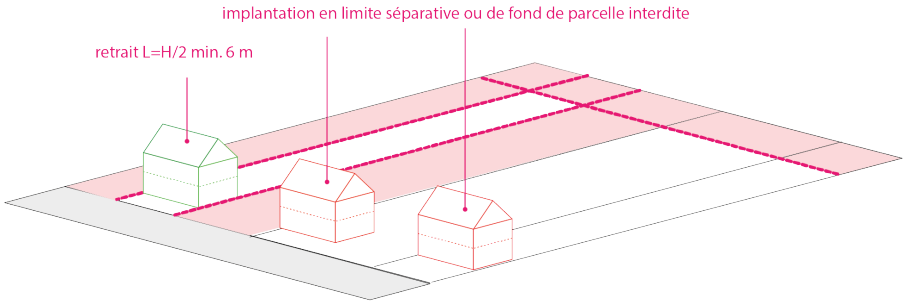


schéma n°9

4.4.1.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, calculé par rapport aux margelles de la piscine.

UC -4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UC2

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle** avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 8,00 mètres en cas de façade comportant des baies.** (cf. schéma n°10)

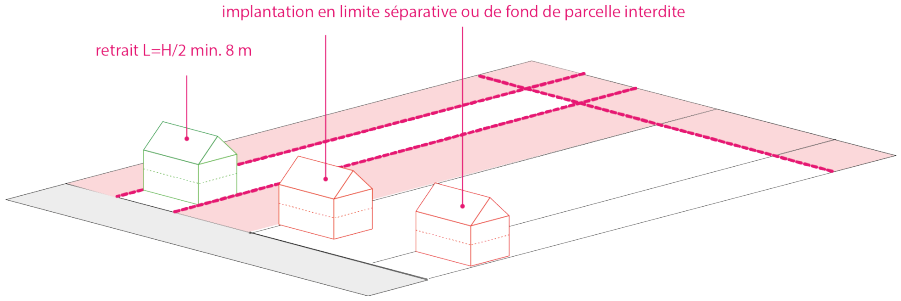


schéma n°10

4.4.1.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, calculé par rapport aux margelles de la piscine.

UC-4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.3.1. Nonobstant les règles des articles **UC-4.4.1** à **UC-4.4.2** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.3.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.3.3. Les dispositions des articles **UC-4.4.1** à **UC-4.4.2** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4.3.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

UC-4.5

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale (cf. schéma n°11) :

- au **minimum à 4 mètres si l'une des deux façades comporte des baies** ;
- au **minimum 2,5 mètres si les deux façades sont aveugles.**

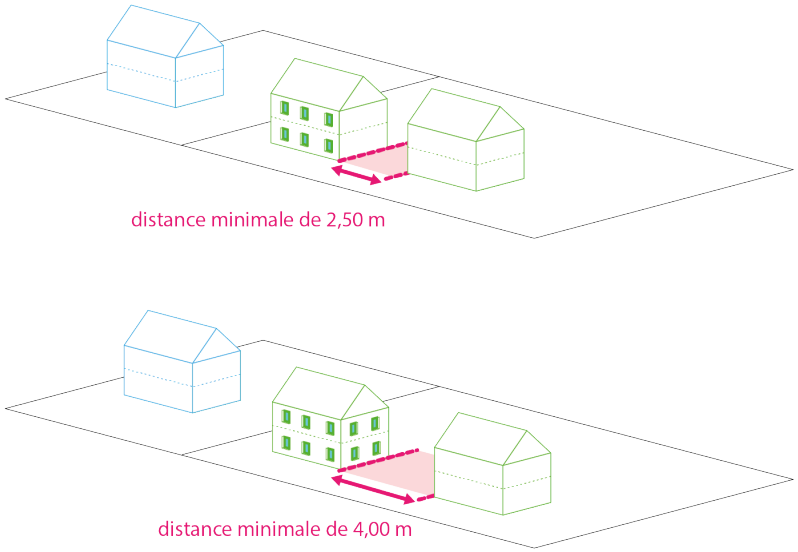


schéma n°11

4.5.2. Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article **UC-4.5.1**, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée ;
- et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

4.5.3. Les dispositions de l'article **UC-4.5.1** ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UC-5.1
OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche architectural provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UC-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

UC-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.
Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UC-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

5.3.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UC-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'ils soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.5. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.6. Les châssis vitrés en toiture doivent être encastrés, de proportion plus haute que large. Un seul niveau de châssis est autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant. Ils ne doivent pas disposer de dispositif d'occultation extérieure.(**cf. schéma n°12**)

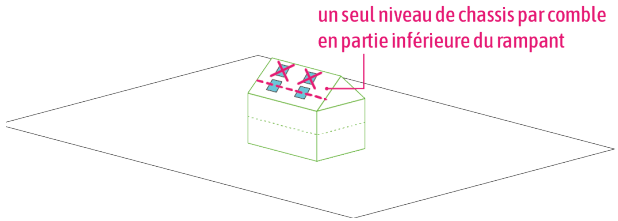


schéma n°12

5.4.7. Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

5.4.8. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans sur-épaisseur.

UC-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°13).

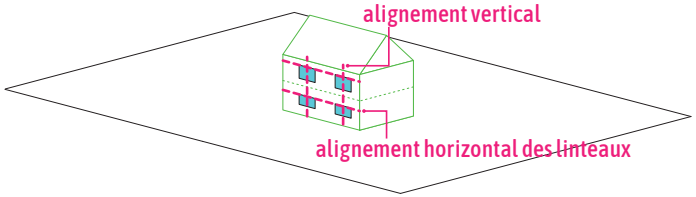


schéma n°13

5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UC-5.6
CLÔTURES

UC-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

UC-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE RECUL

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques. En cas d'implantation des constructions le long d'une limite latérale, cette règle s'applique y compris sur le retour, jusqu'au droit des constructions sur les limites séparatives (cf. schéma n°14).

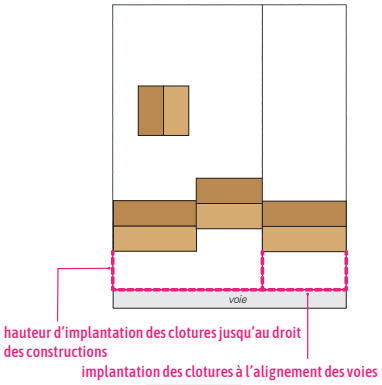
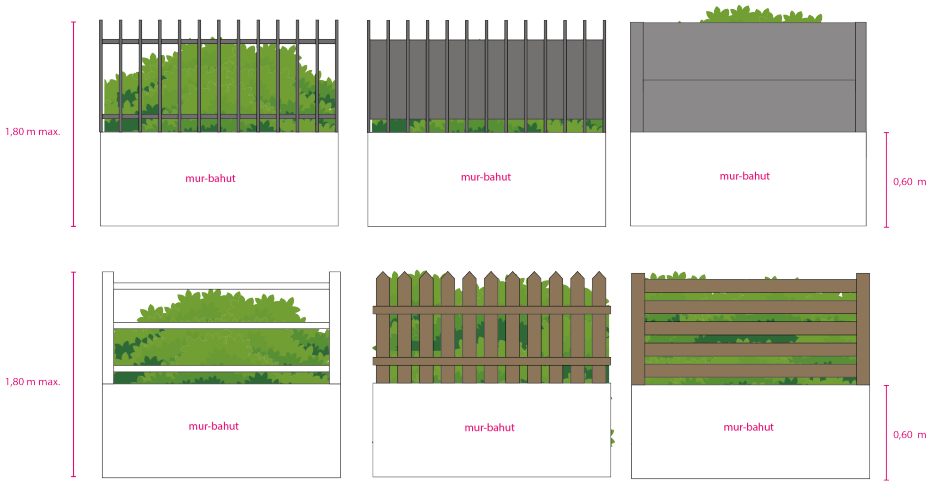


schéma n°14

5.6.2.2. Les clôtures sur rue doivent être réalisées sous la forme d'un mur-bahut constituant un tiers de la hauteur de la clôture, d'un maximum de 0,60 m, surmonté d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé d'une haie vive à feuillage persistant.

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .



exemples de clôtures en limites des voies et emprises publiques conformes au règlement

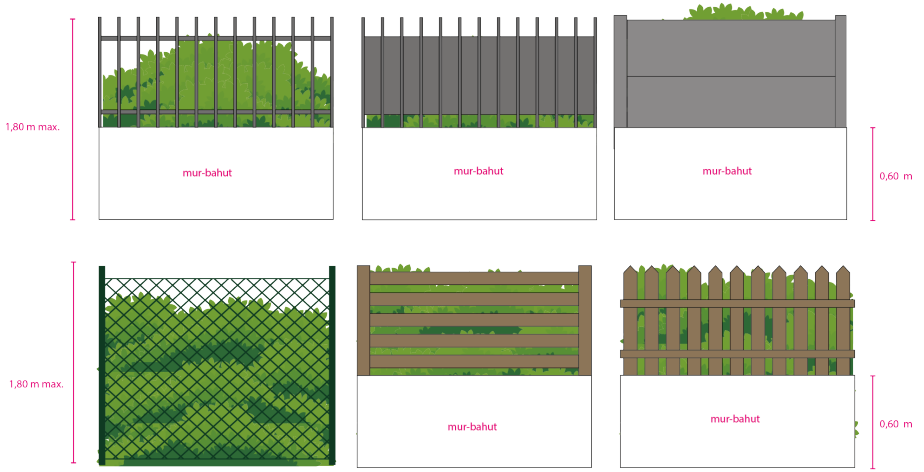
UC-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :

- d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive à feuillage persistant,
- ou d'un mur-bahut de 0,60 m, surmonté plein ou à claire-voie, doublé d'une haie vive à feuillage persistant.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures doivent être doublés de haies végétalisées à feuillage persistant, à l'exception des accès.



exemples de clôtures en limites séparatives conformes au règlement

UC-5.7
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UC-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives.

5.8.4. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 12 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux abris de jardin.

5.8.5. Pour les seuls abris de jardin, ceux-ci doivent être limités à 6 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 25 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

UC-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UC-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UC-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UC-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UC-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UC-5.10
FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.10.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres.

ARTICLE UC-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC-6.1
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UC-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UC-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume

et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;

- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UC-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre pour les parcelles inférieures à 200 m² ;
- 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre pour les parcelles comprises entre 200 m² et 10 000 m².
- 1 arbre de haute tige pour 500 m² de terrain libre pour les parcelles supérieures à 10 000 m².

Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

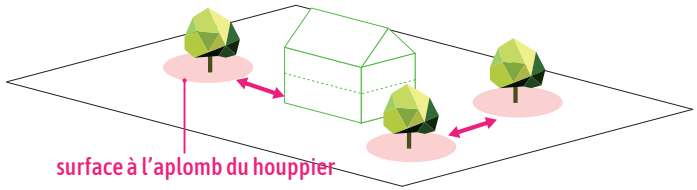


schéma n°16

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, une marge de recul doit être traitée en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massifs de 100 m² de surface minimum.

UC-6.1.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

UC-6.1.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UC2

6.1.2.1.1. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement doit représenter **au moins 40% de la surface du terrain et doit être conservée en pleine terre.**

UC-6.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEIN DU SEUL SECTEUR UC2

6.1.2.2.1. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement doit représenter **au moins 20% de la surface du terrain et doit être conservée en pleine terre.**

UC-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UC-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. En cas de recalibrage de voirie nécessitant, le cas échéant, la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **UC-6.2.1.1** à **UC-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation

arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.6. Les dispositions des articles **UC-6.2.2.1** à **UC-6.2.2.5**, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Les parkings devront respecter la réglementation en vigueur.

6.3.6. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE UC-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UC-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UC-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1.5. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UC-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Les opérations de plus de 10 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

UC-7.1.3. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.3.1. Les normes fixées au paragraphe **UC-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela abouti à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UC-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UC-7.1.4. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.4.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

UC-7.1.5. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.5.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

UC-7.1.6. PÉRIMÈTRES DE 500 MÈTRES AUTOUR DE LA GARE

7.1.6.1. Les normes de stationnement sont différenciées selon que le terrain de la construction est ou non localisé, dans un périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare.

Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre.

UC-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

UC-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	En dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare	Dans le rayon de 500 mètres autour de la gare
HABITATION	**Logement :** Il est exigé - 1 place par logement pour les logements inférieurs à 35 m² ; - 2 places par logement pour les logements supérieurs ou égaux à 35 m².	**Logement :** Il est exigé 1 place par logement.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : · 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.	**Logement locatifs financés par un prêt de l'État :** Il est exigé : · 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : Pour les constructions et programmes de 10 logements et plus, il est exigé : · 1 place de stationnement par tranche de 10 logements entamée.	
HÉBERGEMENT	Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.	

UC-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
RESTAURATION	· Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** · il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : · il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension **Autres hébergements touristique** · il est exigé 1 place par hébergement
HÔTELS	Il est exigé · 1 place de stationnement minimum pour 1 chambres d'hôtel ; · 1 place d'autocar minimum par tranche de 40 chambres d'hôtel.

UC-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	· La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher. **Autres établissements recevant du public** Il est exigé au minimum 1 place pour 10 m² de surface de plancher.

UC-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

UC-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UC-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :

- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

UC-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé :

En dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare	Dans le rayon de 500 mètres autour de la gare
Il est exigé - 1 place par logement pour les logements inférieurs à 35m²; - 2 places par logement pour les logements supérieurs ou égaux à 35m².	Il est exigé 1 place par logement.

UC-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer,sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UC-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à :

- 4 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements ;
- 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements.

8.1.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UC-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UC-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés de l'agglomération Cergy-Pontoise.

UC-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UC-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

UC-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

UC-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexes du PLU).
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

UC-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UC-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent

l'être également.

9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UC-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives.

9.5.2.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UC-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone **UC** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,50 mètres en tout point au -dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UC-4.3** et **UC-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UC-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une

intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine regroupant les équipements publics et d'intérêt collectif de la commune.

Rappel : Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UE** est concernée par :

- **des alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **le périmètre de 500 mètres autour de la gare d'Osny** ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «petit patrimoine» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
  Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.
  Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger».
- des **espaces verts protégés** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune d'Osny est classée en catégorie 1 (catégorie la plus faible) quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **UE** est également concernée par :

- **un périmètre de 500 mètres ou Périmètre Délimité des Abords autour des Monuments Historiques** ;
- **un périmètre de protection des sites et des monuments naturels inscrits ou classés** ;
- **un périmètre de protection des eaux potables et minérales immédiat ou rapproché** ;
- **une servitude de voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine** ;
- des **canalisations de transport de matières dangereuses** ;
- de **servitudes aéronautiques** de dégagement :
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible et moyenne) ;
- le **classement des voies bruyantes.** L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des **terrains alluvionnaires et tourbeux** qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UE**.

La zone est aussi concernée par un **secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle**, ainsi que par des orientations issues de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Nota : Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Les constructions représentées en bleu sont existantes, celles en vert respectent la règle énoncée et celles en rouge ne respectent pas la règle énoncée.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UE ci-après.

ARTICLE UE-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UE-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante **(cf. article UE.2).**

1.1.1. Dans les zones UE, du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe du PLU, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UE-2.

1.1.3. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec l'accueil de clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

UE-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UE** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **UE-2** ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UE-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3,00 m au -dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesuré à partir du pied du mur. (CF annexe SNCF).

ARTICLE UE-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UE-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

UE-2.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA ZONE UE

2.1.1.1 Les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la direction ou à la surveillance des établissements ou installations et services généraux de la zone, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés. Dans tous les cas, les constructions à destination de logements sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² par unité foncière.

2.1.1.2. Les salles d'art et de spectacle sont autorisées à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement.

2.1.1.3. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.1.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.1.5. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone UE sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UE-4** à **UE-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.1.6. Les constructions et installations nouvelles qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.1.7. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.1.8. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

ARTICLE UE-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UE-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UE-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UE-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UE

4.1.1.1. Non réglementé.

UE-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

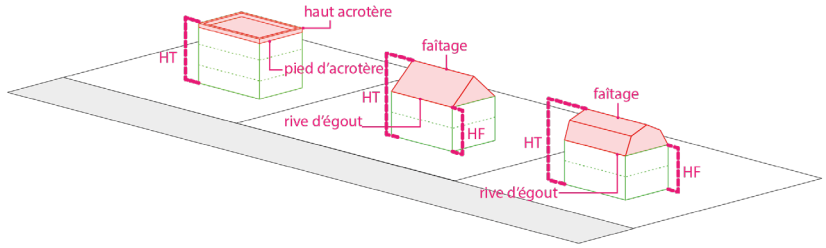


schéma n°1

UE-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

4.2.1.1. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

4.2.1.1. La hauteur des constructions nouvelles à destination de logement ne peut excéder 10,00 mètres au faîtage (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

UE-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent

document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;

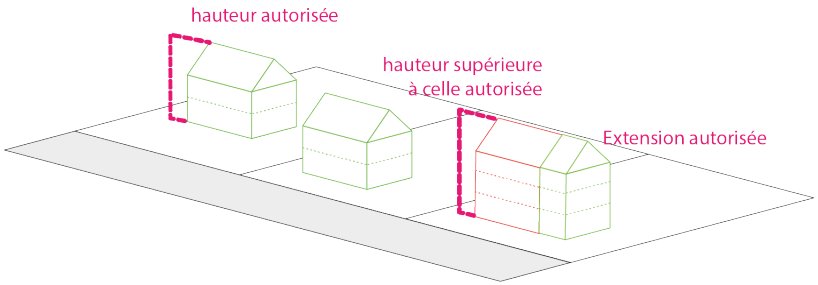


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.2.4. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit et édifié légalement, la hauteur plafond ne peut dépasser la hauteur du bâtiment détruit.

4.2.2.5. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°4).

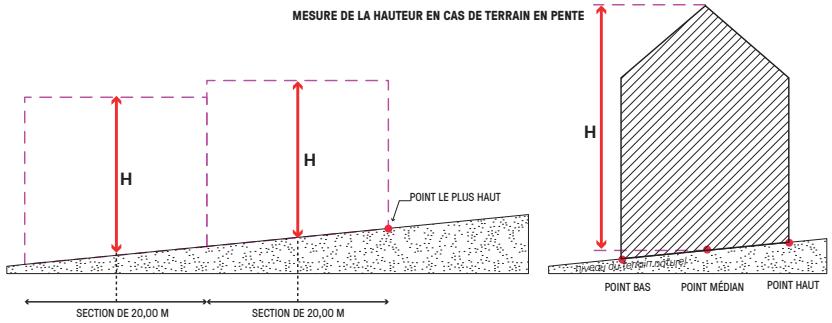


schéma n°4

UE-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UE-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UE-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Par exception de l'article **UE-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

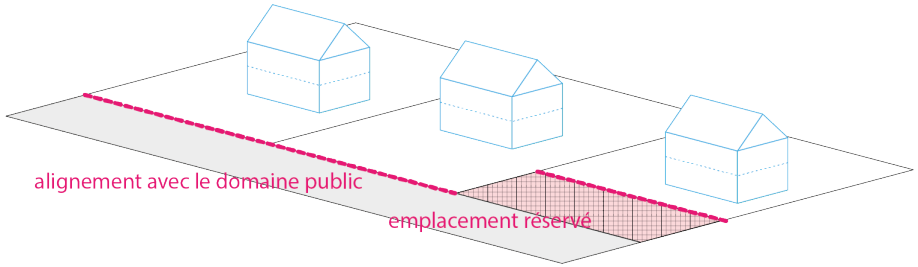


schéma n°5

UE-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UE

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en retrait des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de **recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 6,00 mètres de l'alignement** des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. cf. schéma n°6

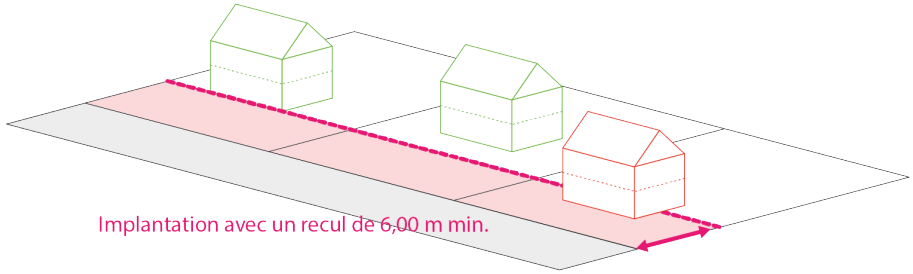


schéma n°6

UE-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **UE-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

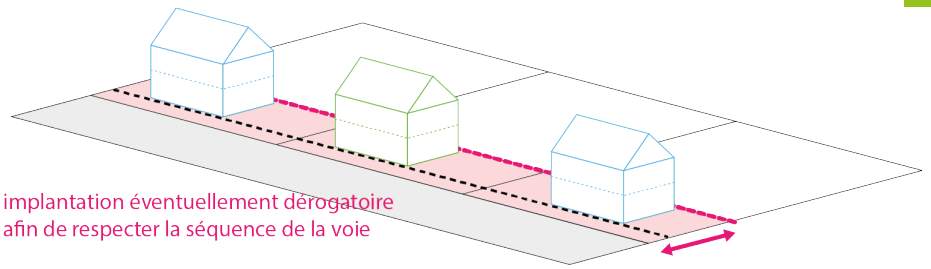


schéma n°7

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (cf. schéma n°8) ;

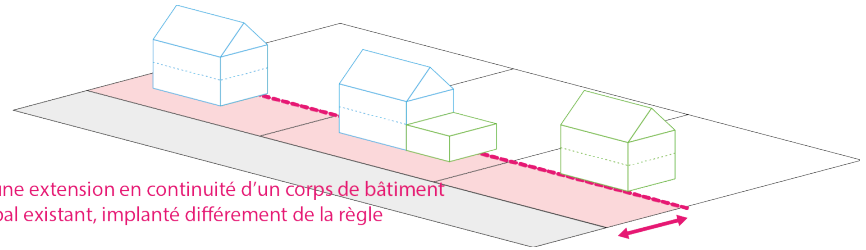


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.3.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres des voies ferrées. Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2,00 mètres de la limite légale de chemin de fer.

4.3.3.3. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace espaces public concernés.

UE-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UE-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

4.4.1.1. Non réglementé.

UE-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UE-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

UE-4.5
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

UE-4.5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

4.5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE UE-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UE-5.1
OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche architectural provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

UE-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.
Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UE-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

5.3.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UE-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'ils soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.5. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.6. Les châssis vitrés en toiture doivent être encastrés, de proportion plus haute que large. Un seul niveau de châssis est autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant. Ils ne doivent pas disposer de dispositif d'occultation extérieure.(cf. schéma n°11)

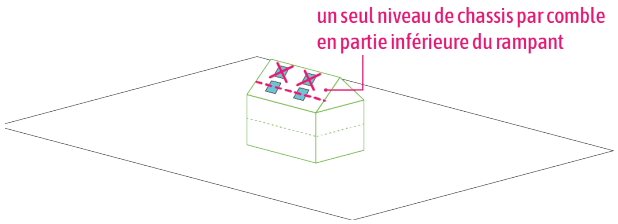


schéma n°11

5.4.7. Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

5.4.8. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans sur-épaisseur.

UE-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°12).

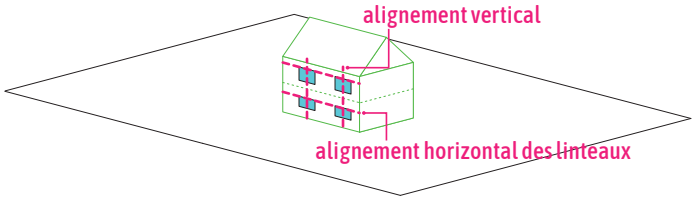


schéma n°12

5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UE-5.6
CLÔTURES

UE-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant

à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

UE-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE RECUL

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,00 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques. En cas d'implantation des constructions le long d'une limite latérale, cette règle s'applique y compris sur le retour, jusqu'au droit des constructions sur les limites séparatives (**cf. schéma n°13**).

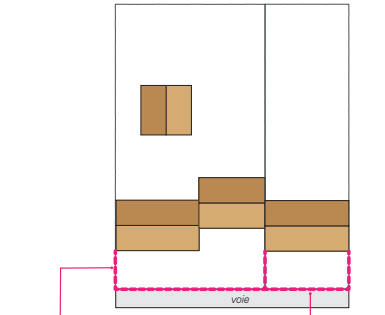


schéma n°13

5.6.2.2. Les clôtures sur rue peuvent être doublées ou non d'une haie vive à feuillage persistant.

UE-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures sur rue peuvent être doublées ou non d'une haie vive à feuillage persistant.

UE-5.7
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade

sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UE-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives.

5.8.4. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 12 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux abris de jardin.

5.8.5. Pour les seuls abris de jardin, ceux-ci doivent être limités à 6 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 25 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

UE-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UE-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UE-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UE-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UE-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

ARTICLE UE-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE-6.1
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UE-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UE-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UE-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux,...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre pour les parcelles inférieures à 200 m² ;
- 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre pour les parcelles supérieures ou égales à 200 m².

Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°14).

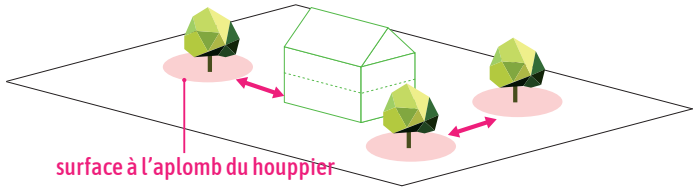


schéma n°14

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, une marge de recul doit être traitée en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massifs de 100 m² de surface minimum.

UE-6.1.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.2.1. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de

stationnement, ~~représentera~~ doit représenter **au moins 10% de la surface du terrain et doit être conservée en pleine terre.**

UE-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UE-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. En cas de recalibrage de voirie nécessitant, le cas échéant, la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

UE-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple, ...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

UE-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Les parkings devront respecter la réglementation en vigueur.

6.3.6. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.
En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de

risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE UE-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UE-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UE-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

UE-7.1.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.2.1. Les normes fixées au paragraphe **UE-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela abouti à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de

calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;

- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UE-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UE-7.1.3. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.3.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

UE-7.1.5. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.5.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

UE-7.1.6. PÉRIMÈTRES DE 500 MÈTRES AUTOUR DE LA GARE

7.1.6.1. Les normes de stationnement sont différenciées selon que le terrain de la construction est ou non localisé, dans un périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare.
Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre.

UE-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

UE-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	En dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare	Dans le rayon de 500 mètres autour de la gare
HABITATION	**Logement :** Il est exigé - 1 place par logement pour les logements inférieurs à 35 m² ; - 2 places par logement pour les logements supérieurs ou égaux à 35m².	**Logement :** Il est exigé 1 place par logement.

UE-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
BUREAUX	Il est exigé : • 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface plancher dédiée au bureau.

UE-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	• La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher. **Autres établissements recevant du public** Il est exigé au minimum 1 place pour 10 m² de surface de plancher.

UE-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache

adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

UE-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UE-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :

- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

UE-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé :

En dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare	Dans le rayon de 500 mètres autour de la gare
Il est exigé - 1 place par logement pour les logements inférieurs à 35 m²; - 2 places par logement pour les logements supérieurs ou égaux à 35 m².	Il est exigé 1 place par logement.

UE-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer,sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UE-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à :

- 4 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements ;
- 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements.

8.1.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UE-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UE-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés de l'agglomération Cergy-Pontoise.

UE-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UE-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

UE-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

UE-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexes du PLU).
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

UE-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UE-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent

l'être également.

9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UE-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives.

9.5.2.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UE-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone UE un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au -dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UE-4.3** et **UE-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UE-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une

intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone urbaine qui concerne le pôle santé de la clinique Sainte-Marie.

Rappel : Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UF** est concernée par :

- des **alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de OSNY est classée en catégorie 1 (catégorie la plus faible) quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **UF** est également concernée par :

- des **canalisations publiques d'eau et d'assainissement** ;
- une servitude de **protection des centres d'émission radioélectriques** contre les perturbations électromagnétiques ;
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible et moyenne) ;
- le **classement des voies bruyantes.** L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des **terrains alluvionnaires et tourbeux** qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UF**.

La zone est aussi concernée par des orientations issues de **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique** Trame Verte Bleue et Noire.

Nota : Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Les constructions représentées en bleu sont existantes, celles en vert respectent la règle énoncée et celles en rouge ne respectent pas la règle énoncée.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UF ci-après.

ARTICLE UF-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UF-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante **(cf. article UF.2).**

1.1.1. Dans les zones **UF**, du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe du PLU, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **UF-2**.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec l'accueil de clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

UF-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UF** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **UF-2** ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UF-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3,00 m au -dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesuré à partir du pied du mur. (CF annexe SNCF).

ARTICLE UF-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UF-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

UF-2.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA ZONE UF

2.1.1.1. Les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la direction ou à la surveillance des établissements ou installations et services généraux de la zone, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés. Dans tous les cas, les constructions à destination de logements sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² par unité foncière.

2.1.1.2. Les salles d'art et de spectacle sont autorisées à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement.

2.1.1.3. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.1.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.1.5. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UF** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UF-4** à **UF-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.1.6. Les constructions et installations nouvelles qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routiers identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.1.7. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.1.8. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

ARTICLE UF-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UF-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UF-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UF-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UF-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UF-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1.1.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **50% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

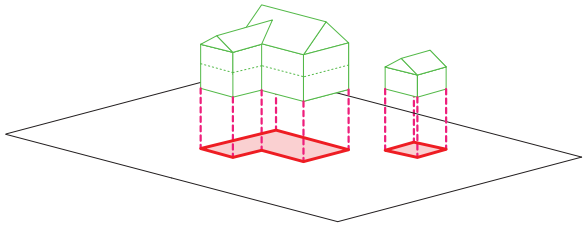


schéma n°1

UF-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

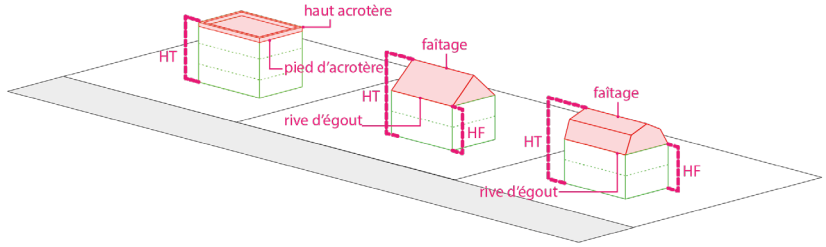


schéma n°2

UF-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

4.2.1.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 15,00 mètres au faîtage** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 12,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 15,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UF-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;

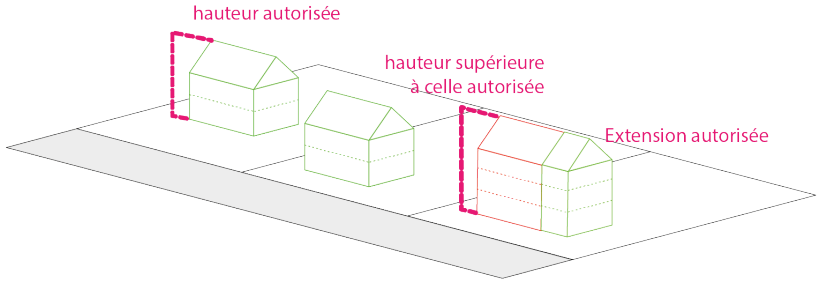


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.2.4. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit et édifié légalement, la hauteur plafond ne peut dépasser la hauteur du bâtiment détruit.

4.2.2.5. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°4).

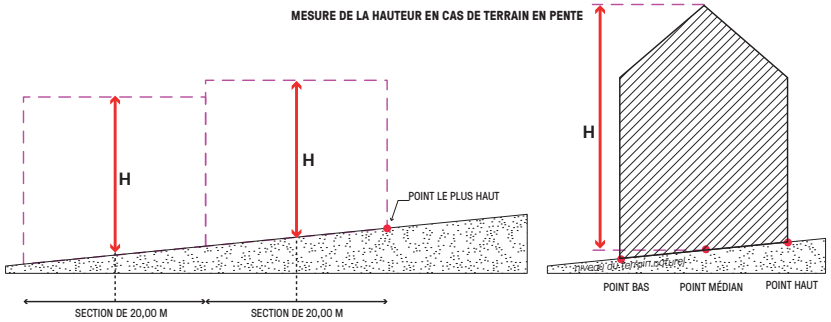


schéma n°4

UF-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UF-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UF-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Par exception de l'article **UF-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou

égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

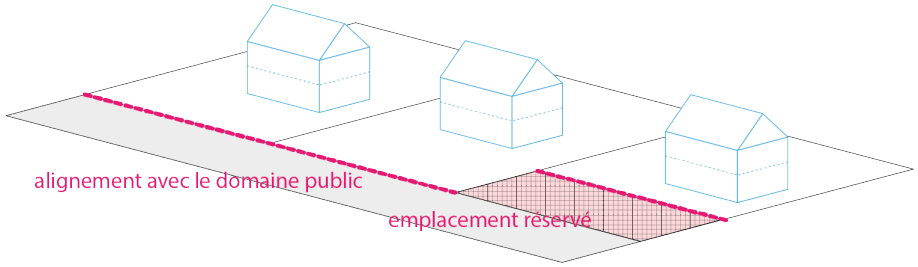


schéma n°5

UF-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.2.1. Le long de la RD 915, les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en recul des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue en respectant la marge de recul portée au document graphique. À défaut, les constructions ou installations nouvelles, de long de la RD915, doivent respecter une distance de **recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 75,00 mètres de l'alignement de la RD915**.

UF-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article UF-4.3.2 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°6) ;

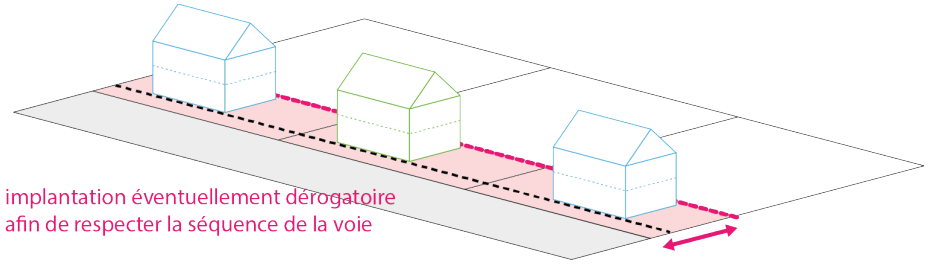


schéma n°6

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (cf. schéma n°7) ;

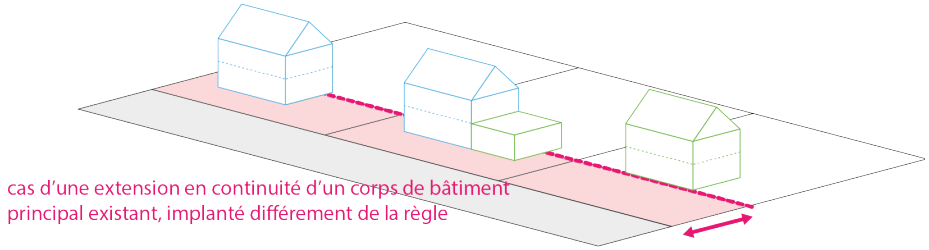


schéma n°7

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de

l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.3.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres des voies ferrées. Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2,00 mètres de la limite légale de chemin de fer.

4.3.3.3. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace espaces public concernés.

UF-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UF -4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées **sur une ou plusieurs limites latérales séparatives.** Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- avec un **retrait de 2,50 mètres en cas de façade ne comportant pas de baies** offrant des vues directes sur fond voisin,
- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres en cas de façade comportant des baies.**

Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives de fond de parcelle**.

(cf. schéma n°8)

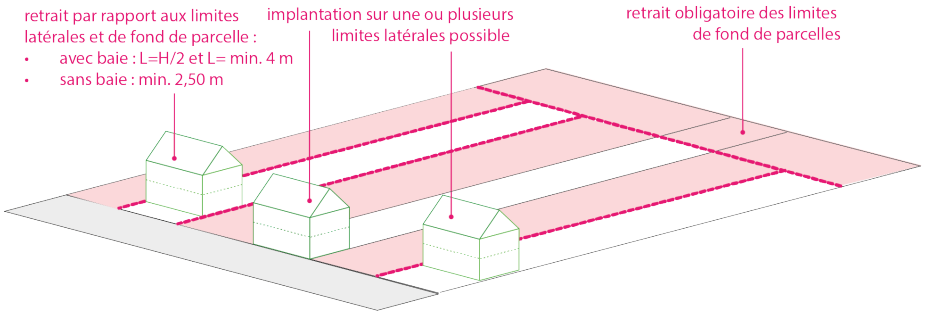


schéma n°8

UF-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UF-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Les dispositions de l'article **UF-4.4.1** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des

propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

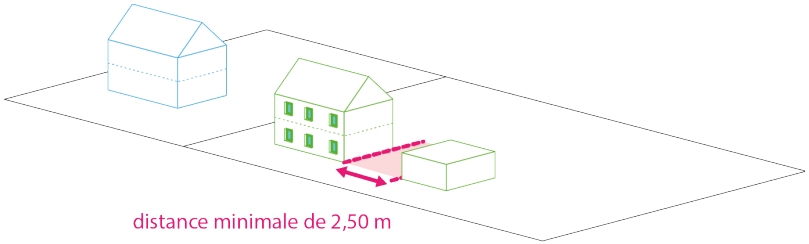
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

UF-4.5
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

UF -4.5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

4.5.1.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale (cf. schéma n°9) :

- au **minimum à 4,00 mètres si l'une des deux façades comporte des baies**
- au **minimum 2,5 mètres si les deux façades sont aveugles.**



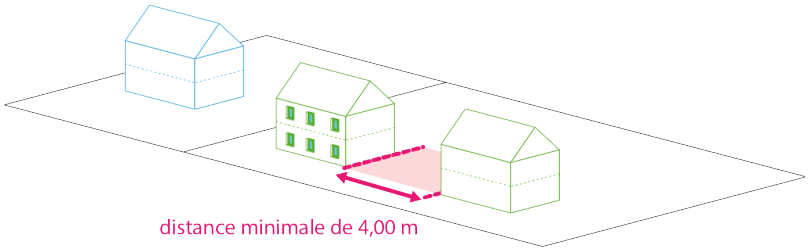


schéma n°9

4.5.1.2. Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article **UF -4.5.1**, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée ;
- et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

4.5.1.3. Les dispositions de l'article **UF-4.5.1** ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UF-5.1
OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche architectural provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UF-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

UF-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UF-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors

de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

5.3.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UF-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'ils soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.5. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.6. Les châssis vitrés en toiture doivent être encastrés, de proportion plus haute que large. Un seul niveau de châssis est autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant. Ils ne doivent pas disposer de dispositif d'occultation extérieure.(cf. schéma n°11)

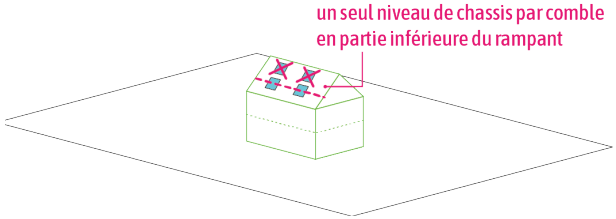


schéma n°11

5.4.7. Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

5.4.8. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans sur-épaisseur.

UF-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°12).

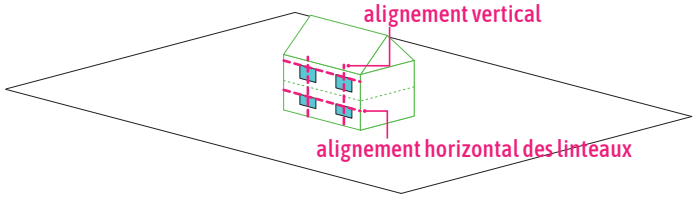


schéma n°12

5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UF-5.6
CLÔTURES

UF-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

UF-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE RECUL

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,00 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques. En cas d'implantation des constructions le long d'une limite latérale, cette règle s'applique y compris sur le retour, jusqu'au droit des constructions sur les limites séparatives (cf. schéma n°13).

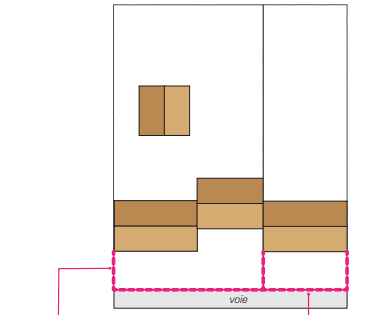


schéma n°13

5.6.2.2. Les clôtures sur rue peuvent être doublées ou non d'une haie vive à feuillage persistant.

UF-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures sur rue peuvent être doublées ou non d'une haie vive à feuillage persistant.

UF-5.7
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UF-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives.

5.8.4. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 12 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux abris de jardin.

5.8.5. Pour les seuls abris de jardin, ceux-ci doivent être limités à 6 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 25 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

UF-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UF-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UF-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UF-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UF-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

ARTICLE UF-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UF-6.1
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UF-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UF-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UF-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre pour les parcelles inférieures à 200 m² ;
- 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre pour les parcelles supérieures ou égales à 200 m².

Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°14).

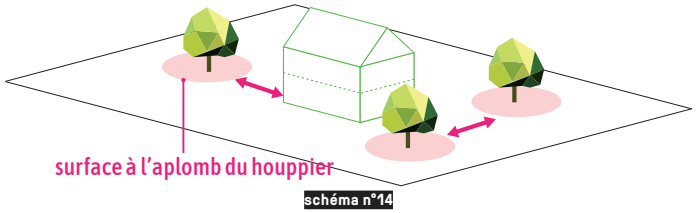


schéma n°14

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, une marge de recul doit être traitée en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massifs de 100m2 de surface minimum.

UF-6.1.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.2.1. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement doit représenter **au moins 10% de la surface du terrain et doit être conservée en pleine terre.**

UF-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UF-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. En cas de recalibrage de voirie nécessitant, le cas échéant, la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **UF-6.2.1.1** à **UF-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre équipements d'intérêt collectif et services publics.

UF-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple,...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m^2) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m^2 d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.6. Les dispositions des articles **UF-6.2.2.1** à **UF-6.2.2.5**, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UF-6.4
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.4.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.4.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.4.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.4.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de

gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.4.5. Les parkings devront respecter la réglementation en vigueur.

6.4.6. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE UF-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UF-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UF-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

UF-7.1.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.2.1. Les normes fixées au paragraphe **UF-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela abouti à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de

plancher respective ;

- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe UF-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UF-7.1.3. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.3.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

UF-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

UR-7.1.5. PÉRIMÈTRES DE 500 MÈTRES AUTOUR DE LA GARE

7.1.5.1. Les normes de stationnement sont différenciées selon que le terrain de la construction est ou non localisé, dans un périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare.
Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre.

UF-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

UF-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	En dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare	Dans le rayon de 500 mètres autour de la gare
HABITATION	**Logement :** Il est exigé - 1 place par logement pour les logements inférieurs à 35 m² ; - 2 places par logement pour les logements supérieurs ou égaux à 35 m².	**Logement :** Il est exigé 1 place par logement.

UF-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
BUREAUX	Il est exigé : • 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface plancher dédiée au bureau.

UF-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	• La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher. **Autres établissements recevant du public** Il est exigé au minimum 1 place pour 10 m² de surface de plancher.

UF-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache

adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

UF-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UF-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :

- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

UF-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé :

En dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare	Dans le rayon de 500 mètres autour de la gare
Il est exigé - 1 place par logement pour les logements inférieurs à 35 m^2 ; - 2 places par logement pour les logements supérieurs ou égaux à 35 m^2.	Il est exigé 1 place par logement.

UF-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer,sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UF-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UF-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à :

- 4 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements ;
- 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements.

8.1.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UF-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UF-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés de l'agglomération Cergy-Pontoise.

UF-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UF-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

UF-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

UF-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexes du PLU).
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

UF-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UF-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UF-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives.

9.5.2.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UF-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone UF un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au -dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UF-4.3** et **UF-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UF-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une

intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UG

Il s'agit de la zone urbaine résidentielle accueillant principalement des habitations individuelles.

Rappel : Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UG** est concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **cours et plans d'eau** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- le **périmètre de 500 mètres autour de la gare** d'Osny ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «petit patrimoine» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
  Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.
  Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger».
- des **espaces verts protégés** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **secteurs de diversité commerciale** de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ;

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de OSNY est classée en catégorie 1 (catégorie la plus faible) quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **UG** est également concernée par :

- des **canalisations publiques d'eau et d'assainissement** ;
- un **périmètre de 500 mètres ou Périmètre Délimité des Abords** autour des Monuments Historiques ;
- un **périmètre de protection des eaux potables** et minérales immédiat ou rapproché ;
- une **servitude de voisinage d'une ligne électrique** aérienne ou souterraine ;
- des risques d'effondrement ou d'affaissement des zones de **carrières souterraines** abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant Plan de Prévention des Risques ;
- une servitude de **protection des centres d'émission radioélectriques** contre les perturbations électromagnétiques ;
- des **canalisations de transport de matières dangereuses** ;
- de **servitudes aéronautiques** de dégagement :
- une **zone ferroviaire** en bordure de laquelle s'appliquent des servitudes relatives aux chemins de fer ;
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible et moyenne) ;
- le **classement des voies bruyantes.** L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des **terrains alluvionnaires** et tourbeux qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UG**.

La zone est aussi concernée par un **secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle**, ainsi que par des orientations issues de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Nota : Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Les constructions représentées en bleu sont existantes, celles en vert respectent la règle énoncée et celles en rouge ne respectent pas la règle énoncée.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UG ci-après.

ARTICLE UG-1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UG-1.1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota: Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ **(cf. article UG.2).**

1.1.1. Dans les zones UG du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISESSOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement			■
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration			■
Commerce de gros			■
Activités de services avec l'accueil de clientèle		■	
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques		■	
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau			■
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales		■	
Salle d'art et de spectacles			■
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public			■

1.1.4. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels identifiés en annexe du PLU, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **UG-2**.

UG-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UG** du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **UG-2** ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UG-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.
Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits. En conséquence, aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité des tracés identifiés.

1.2.3. Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3,00 m au -dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesuré à partir du pied du mur. (CF annexe SNCF).

ARTICLE UG-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UG-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement.

2.1.2. Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.3. Les autres hébergements touristiques sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'ils soient déclarés en mairie.

2.1.4. Les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel, qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.5. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.7. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UG** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UG-4** à **UG-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.8. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.9. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.10. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

ARTICLE UG-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UG-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800 m² de surface de plancher, conformément au dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.1.2. Les préconisations de l'article **UG-3.1.1** ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

UG-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UG-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UG-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UG-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UG

4.1.1.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **40% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

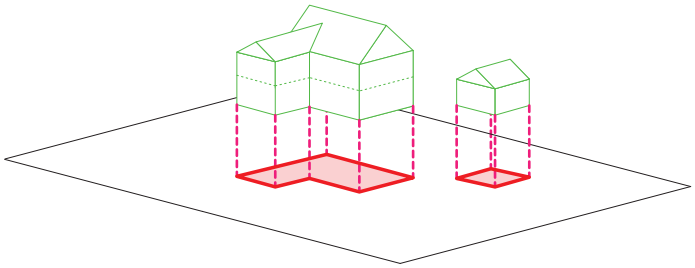


schéma n°1

4.1.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UG-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

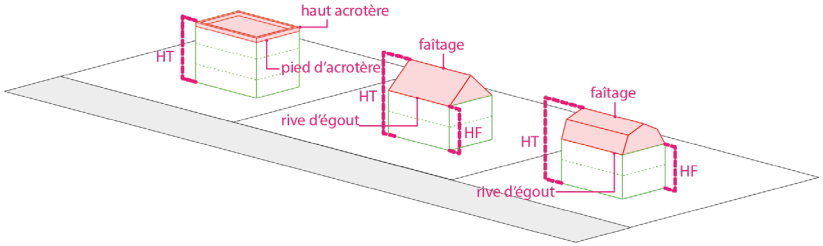


schéma n°2

UG-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

4.2.1.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 10,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou l'installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou l'installation nouvelle est visible (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou l'installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UG-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;

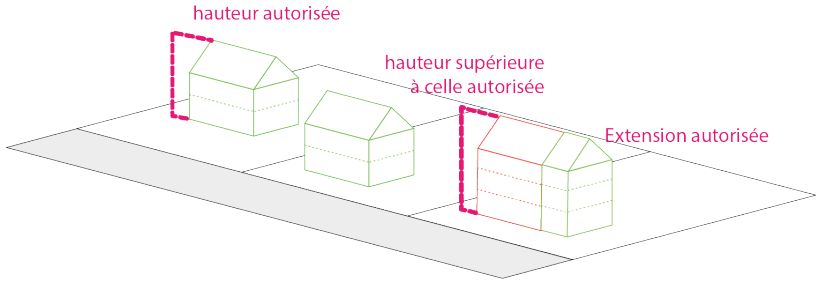


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.2.4. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit et édifié légalement, la hauteur plafond ne peut dépasser la hauteur du bâtiment détruit.

4.2.2.5. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°4).

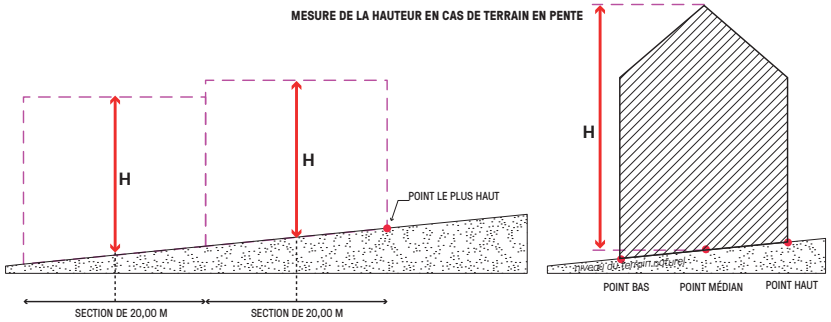


schéma n°4

UG-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UG-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UG-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
Par exception de l'article **UG-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

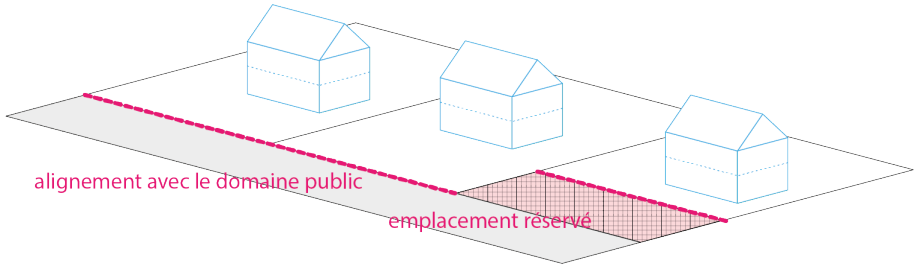


schéma n°5

UG-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEIN DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 30,00 MÈTRES DE PROFONDEUR COMPTÉE PERPENDICULAIREMENT À PARTIR DES LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DES LIMITES QUI S'Y SUBSTITUENT AINSI QUE DES VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PRÉSENT PLU

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en recul des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de **recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 6,00 mètres de l'alignement** des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. cf. schéma n°6

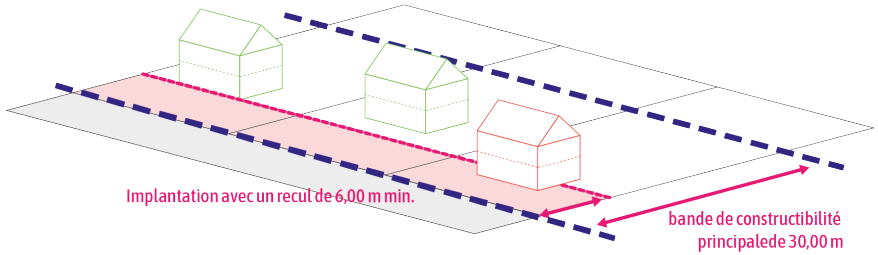


schéma n°6

UG-4.3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 30,00 MÈTRES (BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE)

4.3.3.1. Au sein de la bande de constructibilité secondaire, seules sont autorisées les annexes. cf. schéma n°7

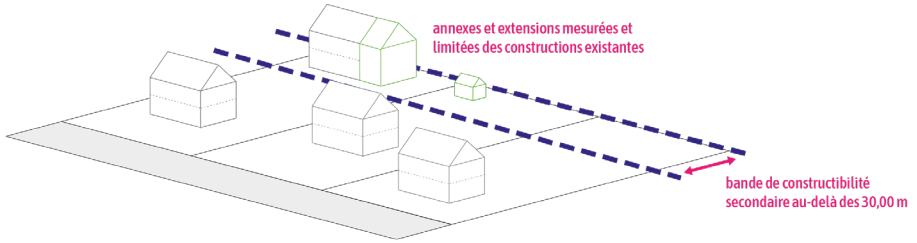


schéma n°7

4.3.3.2. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement et cumulativement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

UG-4.3.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.4.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies aux articles **UG-4.3.1 et UG-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°8) ;

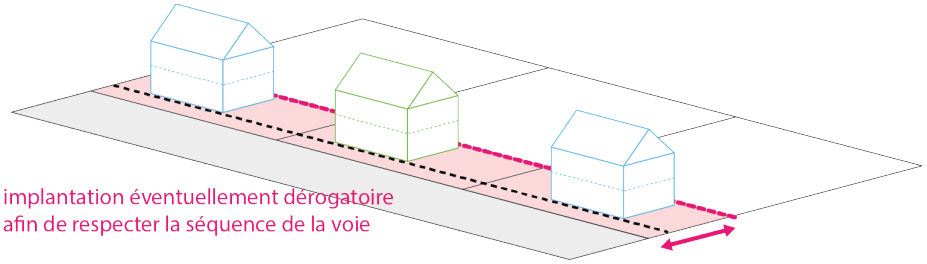


schéma n°8

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (cf. schéma n°9) ;

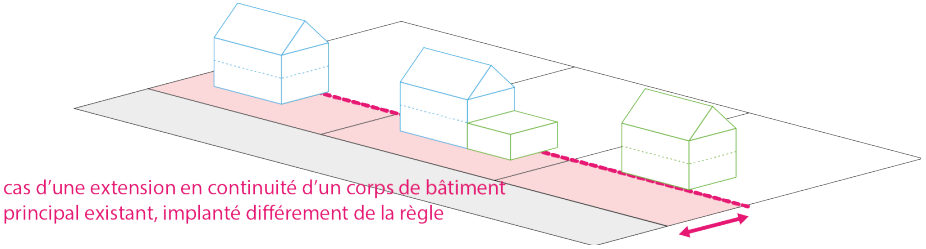


schéma n°9

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres des voies ferrées. Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2,00 mètres de la limite légale de chemin de fer.

4.3.4.3. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.4.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace espaces public concernés.

UG-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UG-4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UG, AU SEIN DES BANDES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées (cf. schéma n°10):

- **sur maximum une limite séparative latérale. En ce cas, les façades im**plantées sur ces limites ne doivent pas comporter de baies offrant des vues directes sur fond voisin ;
- **ou en retrait des limites séparatives latérales**.

Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent

être implantées **en retrait des limites séparatives de fond de parcelle**.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- avec un retrait de 2,50 mètres en cas de façade ne comportant pas de baies offrant des vues directes sur fond voisin,
- avec un retrait de 5,00 mètres en cas de façade comportant des baies offrant des vues directes sur fond voisin.

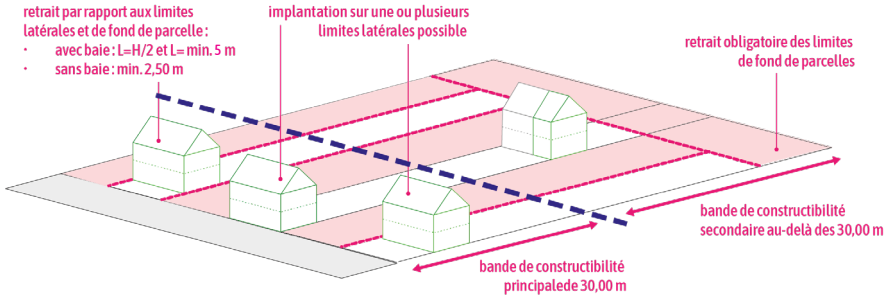


schéma n°10

4.4.1.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, calculé par rapport aux margelles de la piscine.

UG-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UG-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Les dispositions de l'article **UG-4.4.1** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

UG-4.5
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale (cf. schéma n°11) :

- au **minimum à 10 mètres si l'une des deux façades comporte des baies**
- au **minimum 5 mètres si les deux façades sont aveugles.**

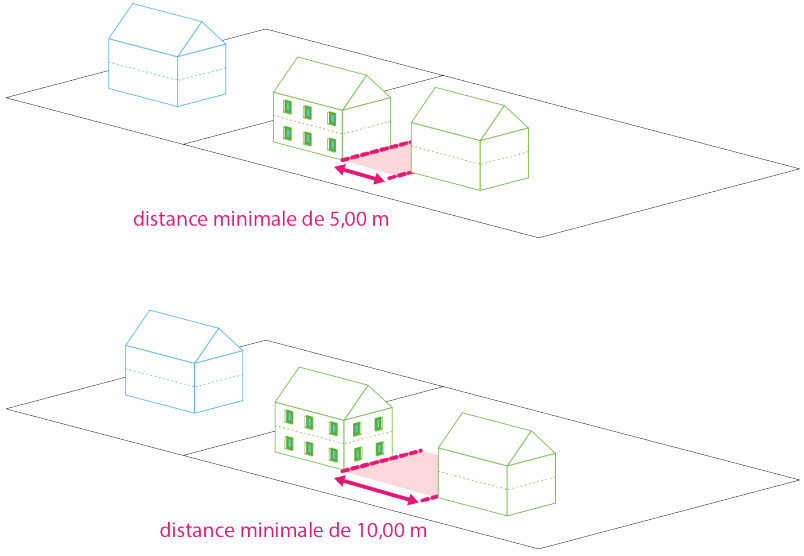


schéma n°11

4.5.2. Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article **UG-4.5.1**, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée ;
- et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

4.5.3. Les dispositions de l'article **UG-4.5.1** ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UG-5.1
OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche architectural provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article **UG-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

UG-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UG-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

5.3.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UG-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'ils soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.5. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.6. Les châssis vitrés en toiture seront encastrés, de proportion plus haute que large. Un seul niveau de châssis sera autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant. Ils ne disposeront pas de dispositif d'occultation extérieure. (cf. schéma n°12)

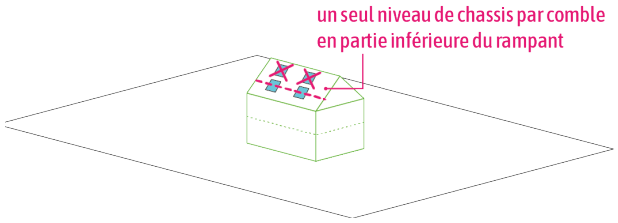


schéma n°12

5.4.7. Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

5.4.8. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

UG-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°13).

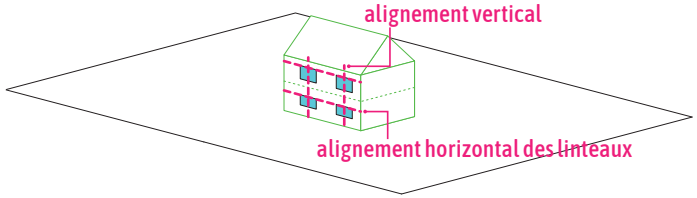


schéma n°13

5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UG-5.6
CLÔTURES

UG-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

UG-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE RECUL

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques. En cas d'implantation des constructions le long d'une limite latérale, cette règle s'applique y compris sur le retour, jusqu'au droit des constructions sur les limites séparatives (cf. schéma n°14).

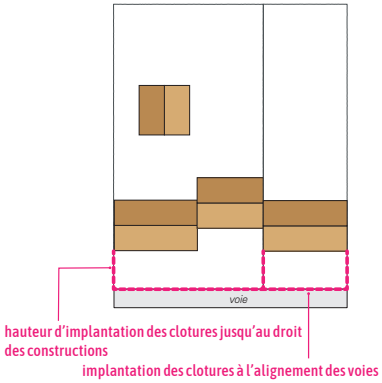
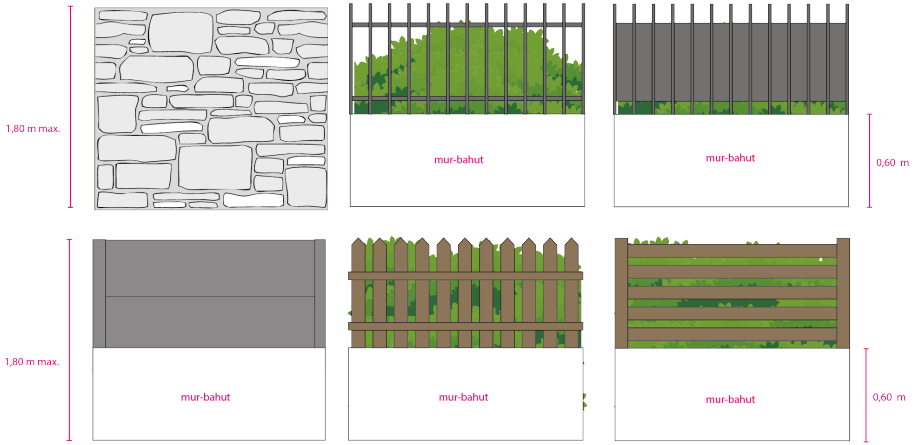


schéma n°14

5.6.2.2. Les clôtures sur rue doivent être réalisées sous la forme :

- d'un mur plein de 1,80 m ;
- ou d'un mur-bahut de 0,60 m, surmonté d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé d'une haie vive.

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .



exemples de clôtures en limites des voies et emprises publiques conformes au règlement

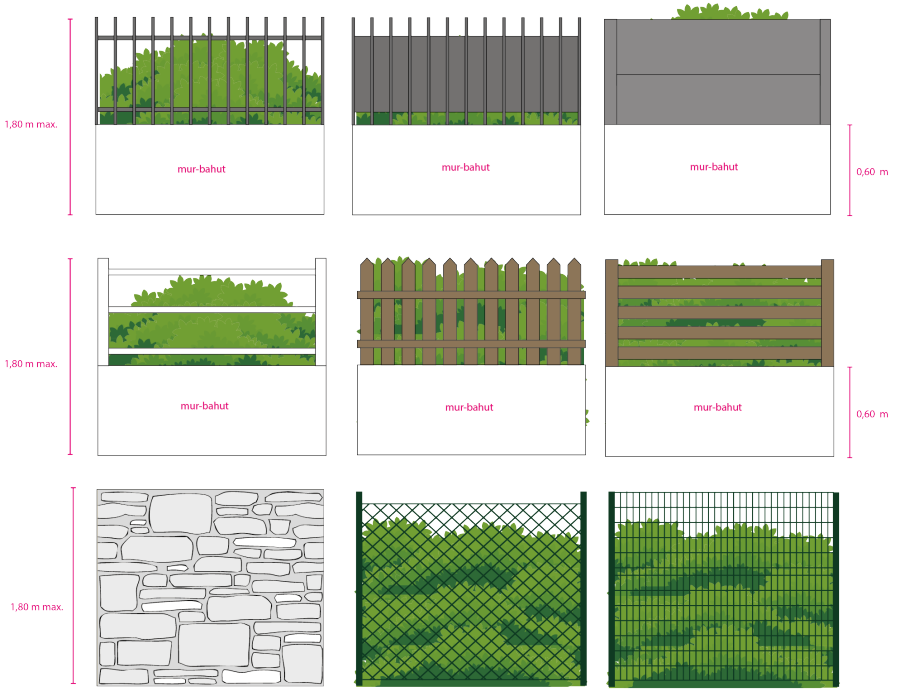
UG-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :

- d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive ;
- ou d'un mur plein de 1,80 m ;
- ou d'un mur-bahut de 0,60 m, surmonté plein ou à claire-voie, doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures doivent être doublés de haies végétalisées. À l'exception des accès.



exemples de clôtures en limites séparatives conformes au règlement

UG-5.7
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UG-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives.

5.8.4. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 12 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux abris de jardin.

5.8.5. Pour les seuls abris de jardin, ceux-ci doivent être limités à 6 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 25 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

UG-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UG-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UG-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UG-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UG-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter

l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UG-5.10
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage repèrent des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

5.10.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

5.10.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

5.10.3. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

5.10.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

5.10.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

5.10.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).

5.10.7 La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

5.10.8. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

5.10.9. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.10.10. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

UG-5.11
FAÇADES COMMERCIALES

5.11.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.11.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres.

ARTICLE UG-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UG-6.1
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UG-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UG-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UG-6.4**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes seront conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre pour les parcelles inférieures à 200 m² ;
- 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre pour les parcelles supérieures ou égales à 200 m².

Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°15).

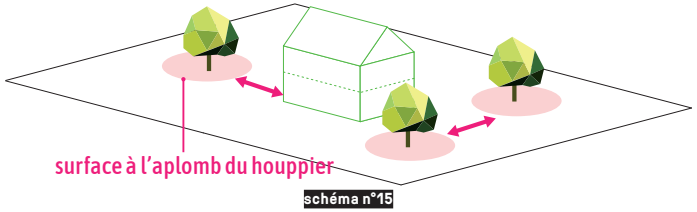


schéma n°15

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, une marge de recul devra être traitée en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massifs de 100 m² de surface minimum.

UG-6.1.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.2.1. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement doit représenter **au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.**

UG-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UG-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. En cas de recalibrage de voirie nécessitant, le cas échéant, la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **UG-6.2.1.1** à **UG-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UG-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.6. Les dispositions des articles **UG-6.2.2.1** à **UG-6.2.2.5**, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UG-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de

gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Les parkings devront respecter la réglementation en vigueur.

6.3.6. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE UG-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UG-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UG-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1.5. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne seront pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UG-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Les opérations de plus de 10 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

UG-7.1.3. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.3.1. Les normes fixées au paragraphe **UG-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le

tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela abouti à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe UG-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UG-7.1.4. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.4.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

UG-7.1.5. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.5.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

UG-7.1.6. PÉRIMÈTRES DE 500 MÈTRES AUTOUR DE LA GARE

7.1.6.1. Les normes de stationnement sont différenciées selon que le terrain de la construction est ou non localisé, dans un périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare.
Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre.

UG-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

UG-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	En dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare	Dans le rayon de 500 mètres autour de la gare
HABITATION	**Logement :** Il est exigé 2 places par logement.	**Logement :** Il est exigé 1 place par logement.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : · 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.	**Logement locatifs financés par un prêt de l'État :** Il est exigé : · 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : Pour les constructions et programmes de 10 logements et plus, il est exigé : · 1 place de stationnement par tranche de 10 logements entamée.	

UG-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** · il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : · il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension **Autres hébergements touristique** · il est exigé 1 place par hébergement

UG-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	· La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m2 de surface de plancher.

UG-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

UG-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UG-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :

- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

UG-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé :

- 2 places par logement créé en dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare ;
- 1 place par logement créé au sein du rayon de 500 mètres autour de la gare.

UG-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UG-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UG-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à :

- 4 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements ;
- 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements.

8.1.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UG-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UG-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.
D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés de l'agglomération Cergy-Pontoise.

UG-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UG-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

UG-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

UG-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexes du PLU).
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

UG-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UG-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UG-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives.

9.5.2.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UG-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone **UG** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au -dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction et nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UG-4.3** et **UG-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UG-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UI

Il s'agit d'une zone urbaine résidentielle destinée à accueillir ou maintenir une diversité d'activités artisanales, industrielles et commerciales au sein de la commune. Elle présente :

- la **zone UI** accueillant des activités des activités de secteurs primaire, secondaires et tertiaires ;
- le **secteur UIc** accueillant des activités commerciales et de services ;
- le **secteur UIc2** accueillant des activités mixtes, commerciales, et de services, ainsi que des activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire ;
- le **secteur UIa** accueillant des activités de type tertiaire au sein du tissu résidentiel.

Rappel : Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone UI est concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des zones potentiellement inondable du fait **des axes de ruissellement** constatés sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs
- des **plans d'eau** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces verts protégés** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de OSNY est classée en catégorie 1 (catégorie la plus faible) quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.
La zone **UI** est également concernée par :

- des **canalisations publiques d'eau et d'assainissement** ;
- un **périmètre de 500 mètres ou Périmètre Délimité des Abords** autour des Monuments Historiques ;
- un **périmètre de protection des eaux potables** et minérales immédiat ou rapproché ;
- une **servitude de voisinage d'une ligne électrique** aérienne ou souterraine ;
- une servitude de **protection des centres d'émission radioélectriques** contre les perturbations électromagnétiques ;
- de **servitudes aéronautiques** de dégagement :
- une **zone ferroviaire** en bordure de laquelle s'appliquent des servitudes relatives aux chemins de fer ;
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible et moyenne) ;
- le **classement des voies bruyantes.** L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des **terrains alluvionnaires** et tourbeux qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UI**.

La zone est aussi concernée par un **secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle**, ainsi que par des orientations issues de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Nota : Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Les constructions représentées en bleu sont existantes, celles en vert respectent la règle énoncée et celles en rouge ne respectent pas la règle énoncée.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UI ci-après.

ARTICLE UI-1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UI-1.1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota: Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante **(cf. article UI.2).**

1.1.1. Dans les zones UI du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels identifiés en annexe du PLU, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UI-2.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	UIc +UIc2		UI + UIa
Restauration	UIc +UIc2	UI + UIa	
Commerce de gros	UIc +UIc2		UI + UIa
Activités de services avec l'accueil de clientèle	UIc +UIc2		UI + UIa
Hôtels	UIc +UIc2		UI + UIa
Autres hébergements touristiques	UIc +UIc2		UI + UIa
Cinéma	UIc +UIc2		UI + UIa
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie	UI + UIa +UIc2		UIc
Entrepôt	UI + UIa +UIc2		UIc
Bureau	UI + UIa +UIc2		UIc
Centre de congrès et d'exposition			UI + UIa +UIc
Cuisine dédiée à la vente en ligne			UI + UIa +UIc
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

UI-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UI** du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UI-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits. En conséquence, aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité des tracés identifiés.

ARTICLE UI-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UI-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

UI-2.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES

2.1.1.1. Les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'activité, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité, et à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment principal. Dans tous les cas, les constructions à destination de logements sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² de surface de plancher par unité foncière.

2.1.1.2. Au sein de la zone **UI** et son secteur **UIa** et à l'exception des seuls secteurs **UIc** et **UIc2**, les constructions et installations nouvelles à destination de restauration sont autorisées à condition qu'il s'agisse de restaurants inter-entreprises.

2.1.1.3. Les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel, qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.1.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique

ou d'un site ;

- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.1.4. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UI** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UI-4** à **UI-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.

2.1.1.5. Les constructions et installations nouvelles qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier sidentifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.1.6. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.1.7. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

2.1.1.8. Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,5 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

ARTICLE UI-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UI-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UI-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UI-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UI-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UI, Y COMPRIS LE SOUS-SECTEUR UIC, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS UIC2 ET UIa

4.1.1.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **50% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

4.1.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UI-4.1.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UIC2

4.1.2.1 L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **60% de la surface de l'emprise foncière totale.** Si le stationnement nécessaire est réalisé en silo, l'emprise au sol est fixée à 80% de la superficie du terrain. (cf. schéma n°1)

4.1.2.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UI-4.1.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UIa

4.1.3.1 L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder **40% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

4.1.3.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

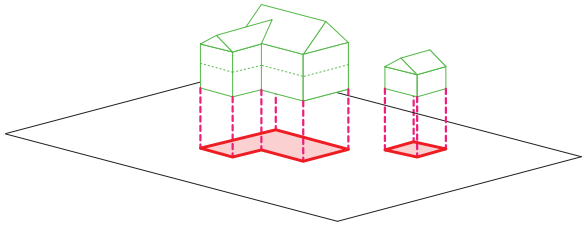


schéma n°1

UI-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

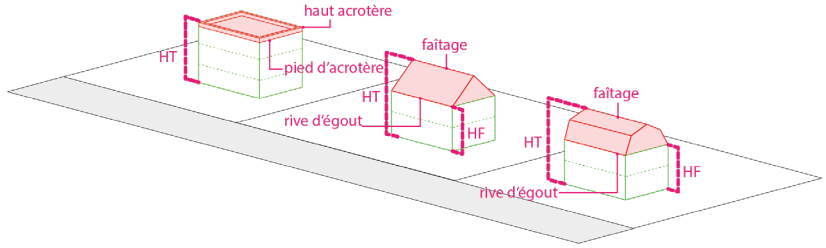


schéma n°2

UI-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI, Y COMPRIS LES SECTEURS UIC ET UIC2, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UIa

4.2.1.1. La **hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut excéder 20,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la

construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. Pour les constructions et installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 17,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions et installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 17,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UI-4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UIa

4.2.2.1. La **hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut excéder 18,00 mètres au faîtage** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.2.2. Pour les constructions et installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 15,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HF).

4.2.2.3. Pour les constructions et installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 15,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.2.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.2.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UI-4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;

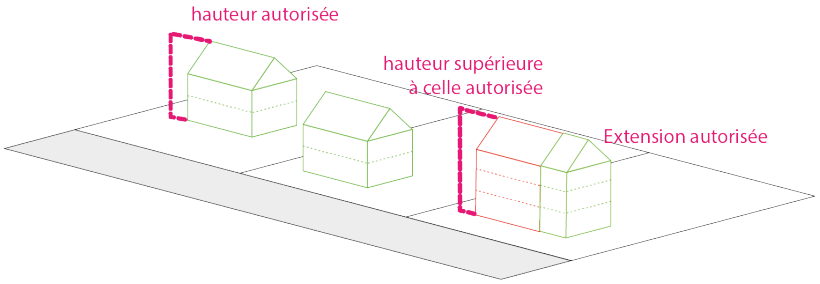


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.3.4. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit et édifié légalement, la hauteur plafond ne peut dépasser la hauteur du bâtiment détruit.

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°4).

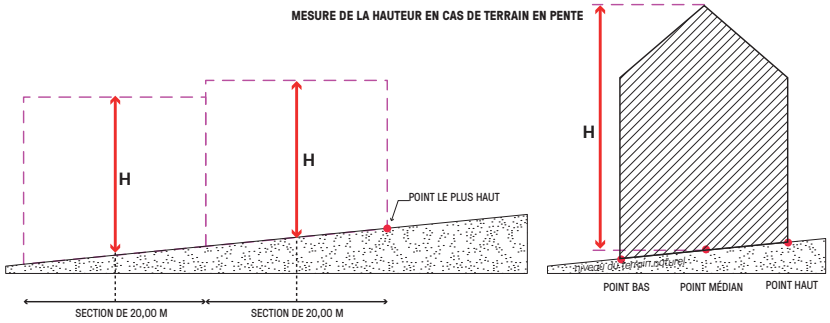


schéma n°4

UI-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UI-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UI-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Par exception de l'article **UI-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

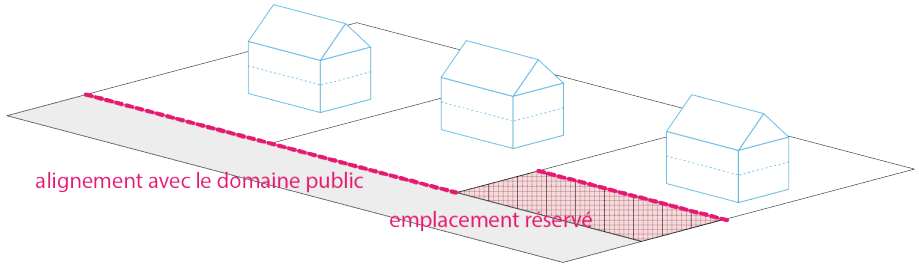


schéma n°5

UI-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UI, Y COMPRIS LES SOUS-SECTEURS UIA ET UIC, À L'EXCEPTION DU SOUS-SECTEURS UIC2

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, doivent respecter, lorsqu'elles existent, les marges de recul portées au document graphique.

4.3.2.2. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en **recul d'au moins 6 mètres** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .cf. schéma n°6

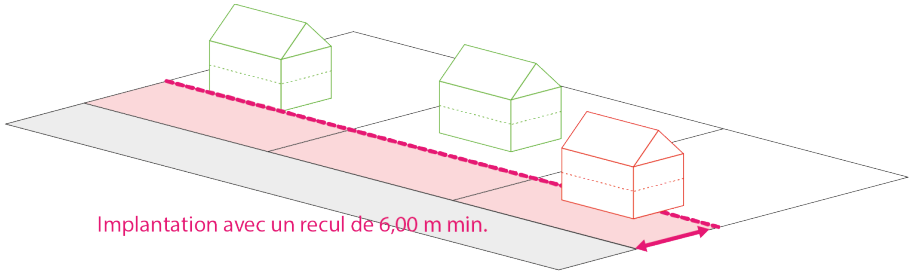


schéma n°6

UI-4.3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SOUS-SECTEURS UIC2

4.3.3.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent respecter, lorsqu'elles existent, les marges de recul portées au document graphique.

4.3.3.2. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en **recul d'au moins 5 mètres** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. (cf. schéma n°7)

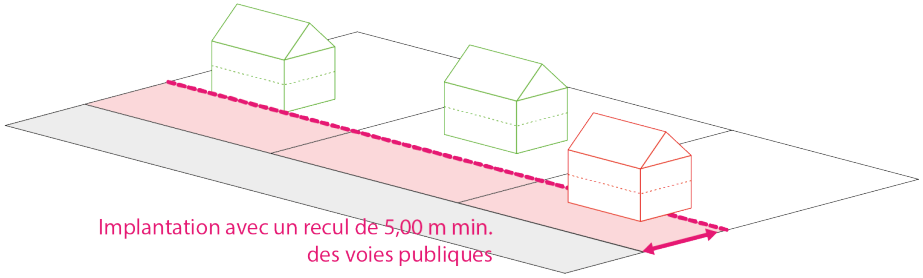


schéma n°7

UI-4.3.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.4.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies aux articles **UI-4.3.1** et **UI-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°8) ;

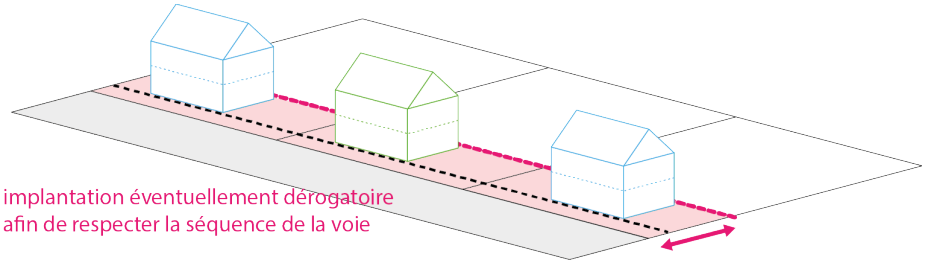


schéma n°8

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (cf. schéma n°9) ;

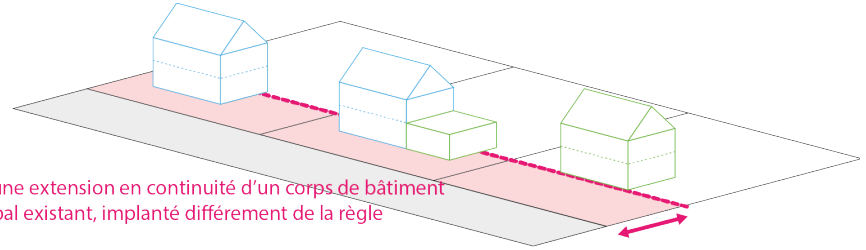


schéma n°9

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres des voies ferrées. Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 mètres de la limite légale de chemin de fer.

4.3.4.3. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.4.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace espaces public concernés.

UI-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UI-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle** avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 6,00 mètres en cas de façade comportant des baies.** (cf. schéma n°10)

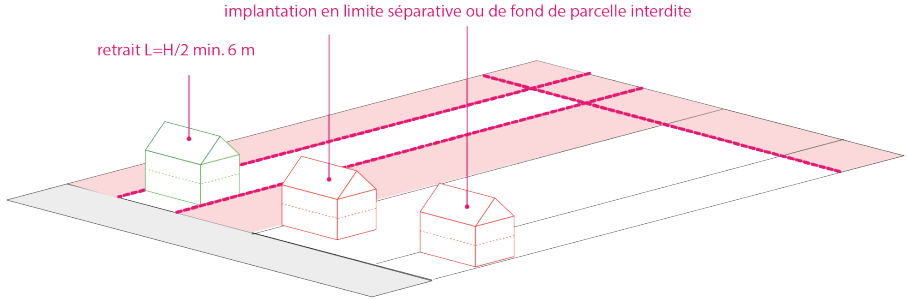


schéma n°10

UI-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UI-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Les dispositions de l'article **UI-4.4.1** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

UI-4.5

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires de ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI-5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UI-5.1

OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche architectural provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les locaux ou aires de stockage et les citernes doivent être localisés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies et emprises publiques et faire l'objet d'aménagements visant à favoriser une bonne insertion paysagère sur le site (clôtures, écran végétalisé, ...).

5.1.9. Les dispositions de l'article **UI-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

UI-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UI-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

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

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

5.3.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UI-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.3. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.4. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.5. Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

5.4.6. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont autorisés,

doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans sur-épaisseur.

UI-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

UI-5.6
CLÔTURES

UI-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

UI-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,50 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques.

5.6.2.2. Les clôtures sur rue doivent être réalisées sous la forme d'un treillis rigide de couleur verte ou noire éventuellement doublé de haies vives, sans maçonneries, à l'exclusion des piliers, encadrant portail ou portillon.

Des clôtures sur rue pleines, des murs opaques ou une plus grande hauteur peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions sur le terrain considéré.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .

UI-5.7
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UI-5.8
FAÇADES COMMERCIALES

5.8.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.8.2. Aucune enseigne ne peut être mise en place au-dessus de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou de l'égout de toiture d'un bâtiment en cas de toiture à pente. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne peuvent en aucun cas être clignotantes et leur éclairage doit être de préférence indirect.

5.8.3. L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que les enseignes et pré-enseignes sont assujetties au respect des prescriptions du règlement local de publicité communal.

ARTICLE UI-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UI-6.1
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UI-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :
➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UI-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UI-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux

favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;

- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de **1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre.**

Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

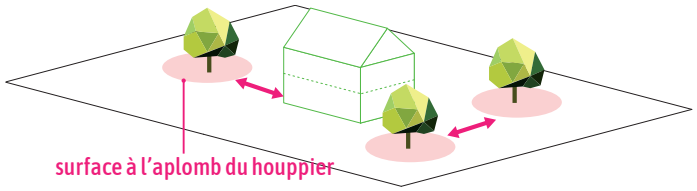


schéma n°16

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, une marge de recul doit être traitée en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massifs de 100 m² de surface minimum.

6.1.1.9. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau.

Les aires de stationnement de quatre places et plus doivent être plantées d'au moins 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

UI-6.1.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.2.1. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement doit représenter **au moins 10% de la surface du terrain et doit être conservée en pleine terre.**

UI-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

UI-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. En cas de recalibrage de voirie nécessitant, le cas échéant, la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles UI-6.2.1.1 à UI-6.2.1.2, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UI-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour

compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.6. Les dispositions des articles **UI-6.2.2.1** à **UI-6.2.2.5**, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

UI-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Les parkings devront respecter la réglementation en vigueur.

6.3.6. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE UI-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UI-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UI-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

UI-7.1.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.2.1. Les normes fixées au paragraphe **UI-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela abouti à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UI-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

7.1.2.2. Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

UI-7.1.3. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.3.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

UI-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

UI-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

UI-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

HABITATION

Logement :
Il est exigé
- 1 place par logement pour les logements inférieurs à 35 m² ;
- 2 places par logement pour les logements supérieurs ou égaux à 35 m².

UI-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
RESTAURATION	· Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
COMMERCES DE GROS	· Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
HÔTELS	Il est exigé · 1 place de stationnement minimum pour 1 chambres d'hôtel ; · 1 place d'autocar minimum par tranche de 40 chambres d'hôtel.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** · il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : · il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension **Autres hébergements touristique** · il est exigé 1 place par hébergement
	Autres hébergements touristique Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
CINÉMA	· Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UI-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
INDUSTRIE	Il est exigé : · 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface plancher dédiée à l'industrie. · 1 place de stationnement poids lourds minimum par tranche de 1000 m² de surface de plancher dédiée à l'industrie.
ENTREPÔTS	Il est exigé : · 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface plancher dédiée à l'entrepôt. · 1 place de stationnement poids lourds minimum par tranche de 1000 m² de surface de plancher dédiée à l'entrepôt.
BUREAUX	Il est exigé : · 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface plancher dédiée au bureau.

UI-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP

· La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

établissement de santé et d'action sociale :
Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

UI-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment

ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

UI-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UI-7.4.1 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.1.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UI-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UI-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à :

- 4 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements ;
- 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements.

8.1.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

UI-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.4.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE UI-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés de l'agglomération Cergy-Pontoise.

UI-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

UI-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à

pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

UI-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

UI-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexes du PLU).

Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

UI-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UI-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UI-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives.

9.5.2.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UI-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone UI un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un

autre mode de construction.

- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UI-4.3** et **UI-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UI-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UR

Il s'agit de la zone urbaine de renouvellement à destination mixte d'habitations et d'équipements publics.

Rappel : Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UR** est concernée par :

- un **périmètre de 500 mètres ou Périmètre Délimité des Abords** autour des Monuments Historiques ;
- une servitude de **protection des centres d'émission radioélectriques** contre les perturbations électromagnétiques ;
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition moyenne) ;
- le **classement des voies bruyantes.** L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des **terrains alluvionnaires** et tourbeux qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune d'OSNY est classée en catégorie 1 (catégorie la plus faible) quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UR**.

La zone est aussi concernée par un **secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle**, ainsi que par des orientations issues de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Nota : Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Les constructions représentées en bleu sont existantes, celles en vert respectent la règle énoncée et celles en rouge ne respectent pas la règle énoncée.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UR ci-après.

ARTICLE UR-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

UR-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante . Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante . Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante **(cf. article UR.2).**

1.1.1. Dans les zones **UR** du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels identifiés aux annexes du PLU, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **UR-2**.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec l'accueil de clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

UR-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **UR** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **UR-2** ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UR-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.
Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits. En conséquence, aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité des tracés identifiés.

ARTICLE UR-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

UR-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
- et qu'elles soient inférieures à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.

2.1.2. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.3. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires et de mise aux normes des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme sont autorisées à la condition qu'elles respectent les prescriptions des articles **UR-4** à **UR-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.1.4. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement et cumulativement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

2.1.5. Les constructions et installations nouvelles qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.6. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.7. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

ARTICLE UR-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

UR-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

UR-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UR-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UR-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UR-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UR

4.1.1.1. Non réglementé.

UR-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

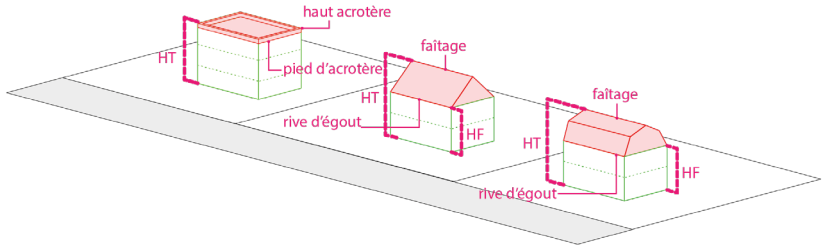


schéma n°1

UR-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

4.2.1.1. La **hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut excéder 12,00 mètres au faîtage** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.2. Pour les constructions et installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 9,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions et installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 9,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

UR-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00

mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;

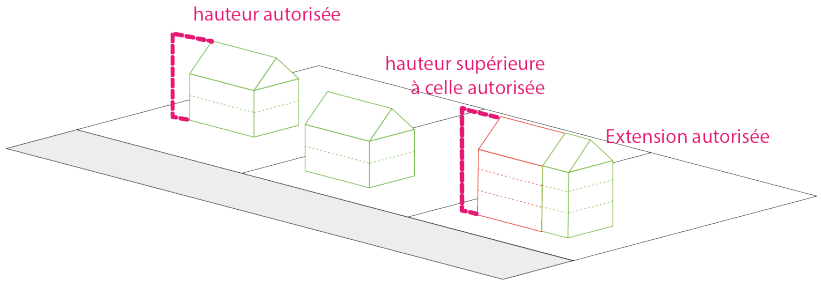


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.2.4. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit et édifié légalement, la hauteur plafond ne peut dépasser la hauteur du bâtiment détruit.

4.2.2.5. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°3).

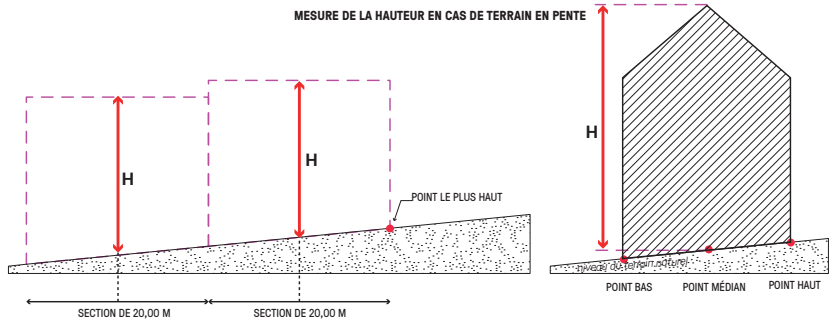


schéma n°3

UR-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UR-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UR-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Par exception de l'article **UR-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;

- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

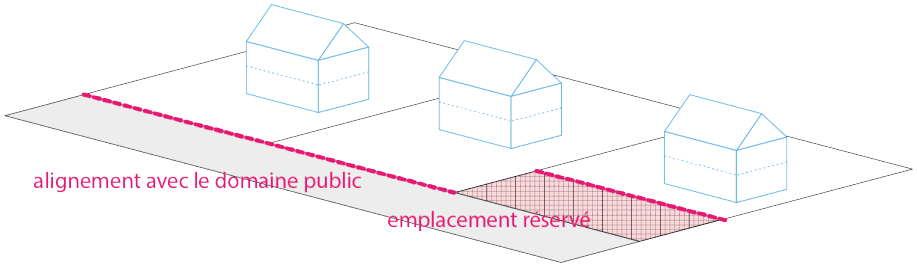


schéma n°4

UR-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UR

4.3.2.1. Non réglementé.

UR-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

UR-4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UR

4.4.1.1. Non réglementé.

UR-4.5
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE UR-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UR-5.1
OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche architectural provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article UR-5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

UR-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

UR-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement

touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

5.3.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

UR-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'ils soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.5. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.6. Les châssis vitrés en toiture seront encastrés, de proportion plus haute que large. Un seul niveau de châssis sera autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant. Ils ne disposeront pas de dispositif d'occultation extérieure. (cf. schéma n°5)

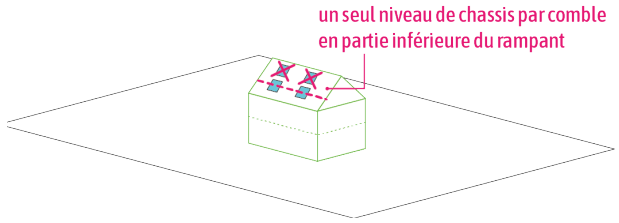


schéma n°5

5.4.7. Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

5.4.8. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

UR-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°6).

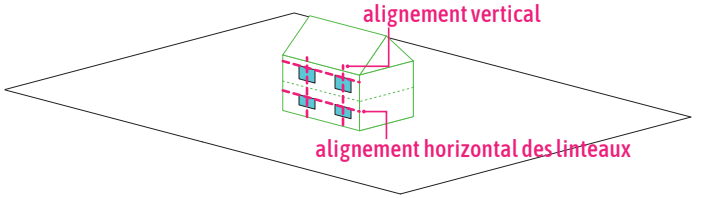


schéma n°6

5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

UR-5.6
CLÔTURES

UR-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

UR-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE RECUL

5.6.2.1. Non réglementé.

UR-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Non réglementé.

UR-5.7
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

UR-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives.

5.8.4. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 12 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux abris de jardin.

5.8.5. Pour les seuls abris de jardin, ceux-ci doivent être limités à 6 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 25 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité

architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

UR-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UR-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

UR-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

UR-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

UR-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

ARTICLE UR-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UR-6.1
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UR-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UR-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UR-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, ...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes seront conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre pour les parcelles inférieures à 200 m² ;
- 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre pour les parcelles supérieures ou égales à 200 m².

Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°7).

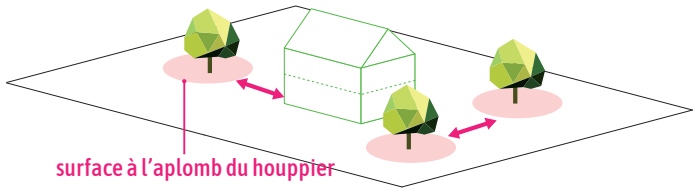


schéma n°7

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, une marge de recul devra être traitée en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massifs de 100 m² de surface minimum.

UR-6.1.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

6.1.2.1. Non réglementé.

UR-6.2
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.2.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.2.5. Les parkings devront respecter la réglementation en vigueur.

6.2.6. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE UR-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

UR-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UR-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1.5. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne seront pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

UR-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Les opérations de plus de 10 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

UR-7.1.3. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.3.1. Les normes fixées au paragraphe **UR-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le

tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela abouti à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UR-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

UR-7.1.4. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.4.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

UR-7.1.5. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.5.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

UR-7.1.6. PÉRIMÈTRES DE 500 MÈTRES AUTOUR DE LA GARE

7.1.6.1. Les normes de stationnement sont différenciées selon que le terrain de la construction est ou non localisé, dans un périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare.
Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre.

UR-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

UR-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	En dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare	Dans le rayon de 500 mètres autour de la gare
HABITATION	**Logement :** Il est exigé 2 places par logement.	**Logement :** Il est exigé 1 place par logement.
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : · 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.	**Logement locatifs financés par un prêt de l'État :** Il est exigé : · 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : Pour les constructions et programmes de 10 logements et plus, il est exigé : · 1 place de stationnement par tranche de 10 logements entamée.	

UR-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	· La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UR-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

UR-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

UR-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :

- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
- et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

7.4.1.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

UR-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé :

- 2 places par logement créé en dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare ;
- 1 place par logement créé au sein du rayon de 500 mètres autour de la gare.

UR-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UR-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UR-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à :

- 4 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements ;
- 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements.

8.1.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

8.1.6. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.1.7. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

UR-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

ARTICLE UR-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés de l'agglomération Cergy-Pontoise.

UR-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

UR-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

UR-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

UR-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexes du PLU).

Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

UR-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

UR-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent

l'être également.

9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

UR-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives.

9.5.2.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

UR-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone UR un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au -dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles UR-4.3 et UR-4.4, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article UR-4.2, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

TITRE 03
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser à court ou moyen termes. Elle est composée de 3 secteurs :

- le secteur **AUh** concerne les secteurs de la ZAC de la Demi-Lieue dédiés principalement l'accueil de logements et d'équipements d'intérêt collectif ;
- le secteur **AUi** concerne les secteurs de la ZAC de la Demi-Lieue dédiés aux activités économiques (Oseraie et Croix-Saint-Siméon) ;
- le secteur **AUfa** concerne le secteur Sainte-Marie de la ZAC de la Demi-Lieue.

Rappel : Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone AU est concernée par :

- des **alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **zones potentiellement inondable du fait des axes de ruissellement** constatés sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs ;
- des **espaces paysagers** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune d'Osny est classée en catégorie 1 (catégorie la plus faible) quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **AU** est également concernée par :

- des **canalisations publiques d'eau et d'assainissement** ;
- **une servitude de voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine** ;
- une servitude de **protection des centres d'émission radioélectriques** contre les perturbations électromagnétiques ;
- de **servitudes aéronautiques** de dégagement ;
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible et moyenne) ;
- le **classement des voies bruyantes.** L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des **terrains alluvionnaires et tourbeux** qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **AU**.

La zone est aussi concernée par un **secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle**, ainsi que par des orientations issues de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte, Bleue et Noire.

Nota : Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Les constructions représentées en bleu sont existantes, celles en vert respectent la règle énoncée et celles en rouge ne respectent pas la règle énoncée.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone AU ci-après.

ARTICLE AU-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

AU-1.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante **(cf. article AU.2).**

1.1.1. Au sein de la zone AU composée des secteurs AUh, AUi et AUfa du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels identifiés aux annexes du PLU, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article AU-2.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement	AUh	AUi + AUfa	
Hébergement	AUh		AUi + AUfa
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	AUi + AUfa	AUh	
Restauration	AUh	AUfa	AUi
Commerce de gros	AUi		AUh+ AUfa
Activités de services avec l'accueil de clientèle	AUi +AUfa	AUh	
Hôtels	AUi +AUfa		
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie	AUi		AUh+ AUfa
Entrepôt			
Bureau	AUi+AUfa		AUh
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	AUh+AUfa	AUi	
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs	AUh+AUfa		AUi
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public		AUi	AUh+ AUfa

AU-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones **AU** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **AU-2** ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **AU-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.
Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits. En conséquence, aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité des tracés identifiés.

1.2.3. Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3,00 m au -dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesuré à partir du pied du mur. (CF annexe SNCF).

ARTICLE AU-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

AU-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

AU-2.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTE LA ZONE AU

2.1.1.1. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.1.2. Les constructions et installations nouvelles qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routiers identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.1.3. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

2.1.1.4. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

2.1.1.5. Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

AU-2.1.2. EN SUS DE L'ARTICLE AU-2.1.1, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUh

2.1.2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.2.2. Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.2.3. Les autres hébergements touristiques sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'ils soient déclarés en mairie.

AU-2.1.3. EN SUS DE L'ARTICLE AU-2.1.1, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUi

2.1.3.1. Les constructions à destination de logements sont autorisées à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'activité, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité, et à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment. Dans tous les cas, les constructions à destination de logements sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² par unité foncière.

2.1.3.2. Les autres hébergements touristiques sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières notamment

concernant le trafic et le stationnement et qu'ils soient déclarés en mairie.

2.1.3.3. Les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel, qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.1.3.4. Les autres établissements recevant du public sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement.

AU-2.1.4. EN SUS DE L'ARTICLE AU-2.1.1, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUfa

2.1.4.1. Les constructions à destination de logements sont autorisées à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'activité, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité, et à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment. Dans tous les cas, les constructions à destination de logements sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 80 m² par unité foncière.

2.1.4.2. Les constructions à destination de restauration sont autorisées à condition qu'il s'agisse de services liés aux constructions, installations et équipements présents dans la zone.

2.1.4.3. Les autres hébergements touristiques sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'ils soient déclarés en mairie.

ARTICLE AU-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

AU-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

AU-3.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUh

3.1.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 90 logements.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.1.1.2. Les préconisations de l'article **AU-3.1.1** ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

AU-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

AU-3.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE AU, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR AUh

3.2.1.1. Non réglementé.

AU-3.2.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUh

3.2.2.1. Les constructions prévoyant des rez-de-chaussée commerciaux pourront excéder de 20% la limitation de l'emprise au sol mentionnée à l'article **AU-4.1**.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AU-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

AU-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUh

4.1.1.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **65% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

4.1.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

AU-4.1.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUi

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.1.2.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **60% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

4.1.2.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

AU-4.1.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUfa

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.1.3.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **50% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

4.1.3.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

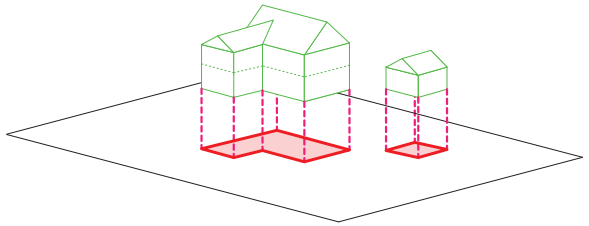


schéma n°1

AU-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

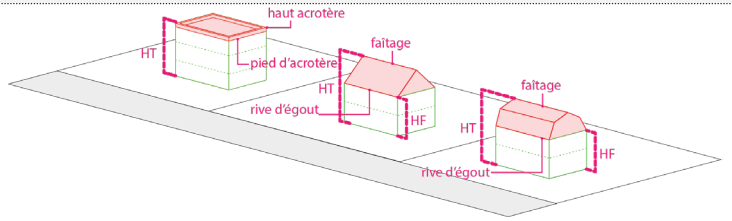


schéma n°2

AU-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUh

4.2.1.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 17,00 mètres au faîtage** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 14,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HF).

4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 14,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

AU-4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS AUi ET AUfa

4.2.2.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 18,00 mètres au faîtage** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.2.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 15,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HF).

4.2.2.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 15,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.2.4. **La hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.2.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

AU-4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;

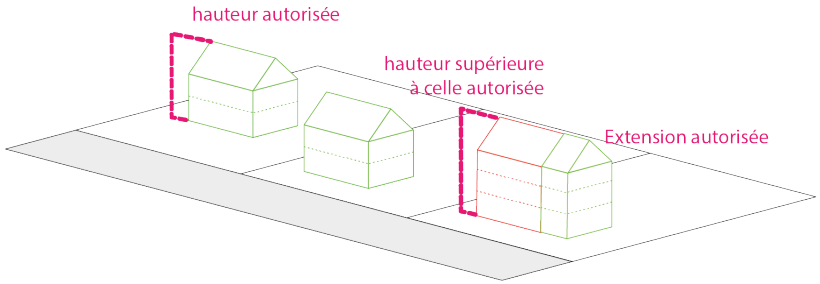


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.3.4. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit et édifié légalement, la hauteur plafond ne peut dépasser la hauteur du bâtiment détruit.

4.2.3.5. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf.schéma n°4).

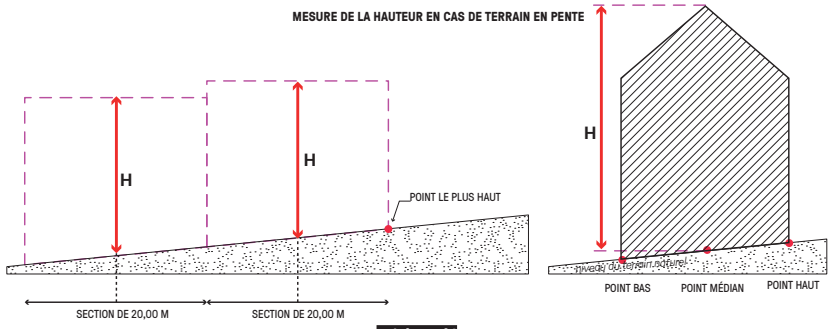


schéma n°4

4.2.3.6. Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- L'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- Pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

AU-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

AU-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **AU-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Par exception de l'article **AU-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

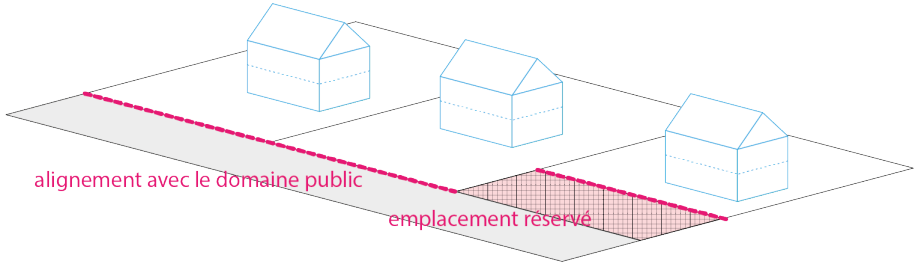


schéma n°5

AU-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE AU À L'EXCEPTION DU SECTEUR AUh, Y COMPRIS LES SECTEURS AUfa ET AUi

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière

en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter, lorsqu'elles existent, les marges de recul portées au document graphique.

4.3.2.2. En l'absence de marge de recul, les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées (cf. schéma n°6) :

- **à l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- ou **en recul** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles, ce recul ne peut être inférieur à 2,00 mètres (cf. schéma n°6)

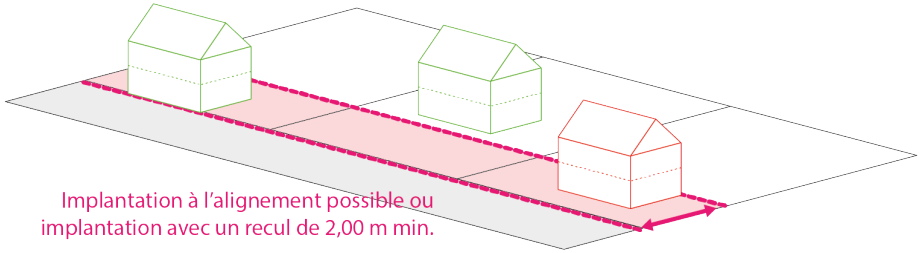


schéma n°6

AU-4.3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SECTEUR AUh, À L'EXCEPTION DES SECTEURS AUfa ET AUi

4.3.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter, lorsqu'elles existent, les marges de recul portées au document graphique.

4.3.3.2. En l'absence de marge de recul, les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées (cf. schéma n°6) :

- **à l'alignement** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- ou **en recul** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue .

En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles, ce recul ne peut être inférieur à 2,00 mètres.

(cf. schéma n°6)

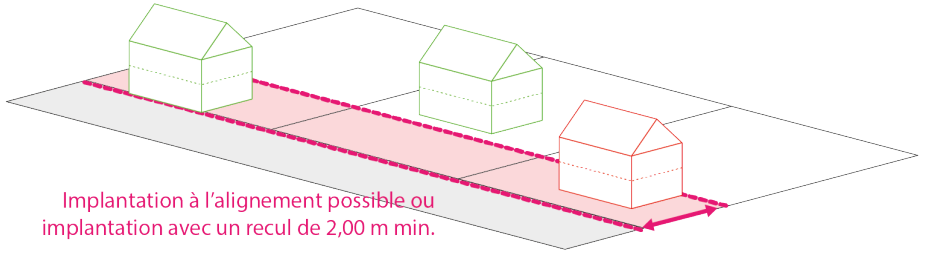


schéma n°6

AU-4.3.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.4.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies aux articles **AU-4.3.2 et AU-4.3.3** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

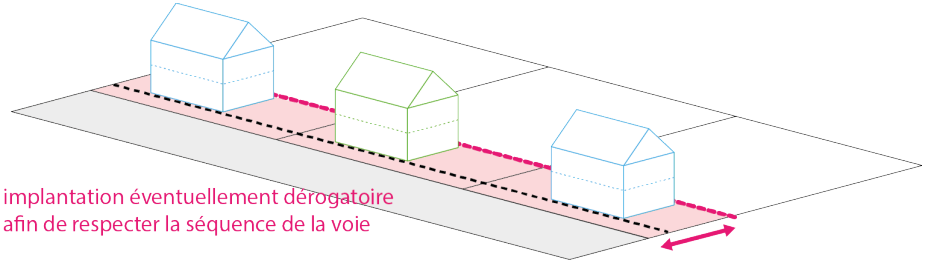


schéma n°7

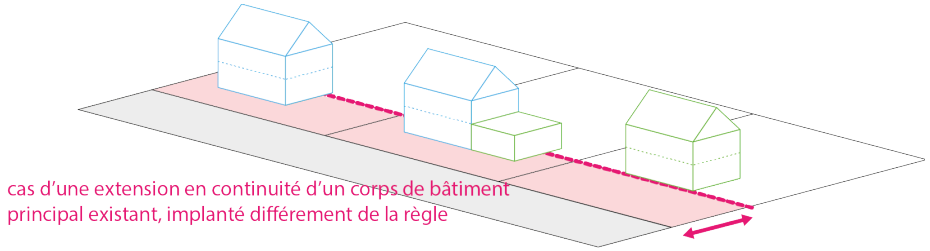


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;

4.3.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres des voies ferrées. Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2,00 mètres de la limite légale de chemin de fer.

4.3.4.3. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

AU-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

AU-4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE AU À L'EXCEPTION DU SECTEUR AUh, Y COMPRIS LES SECTEURS AUfa ET AUi

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent s'implanter **sur une ou plusieurs limites latérales séparatives.** Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies.
En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- avec un **retrait de 2,50 mètres en cas de façade ne comportant pas de baies** offrant des vues directes sur fond voisin,
- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres en cas de façade comportant des baies.**

Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives contiguës à une zone N.**(cf. schéma n°9)

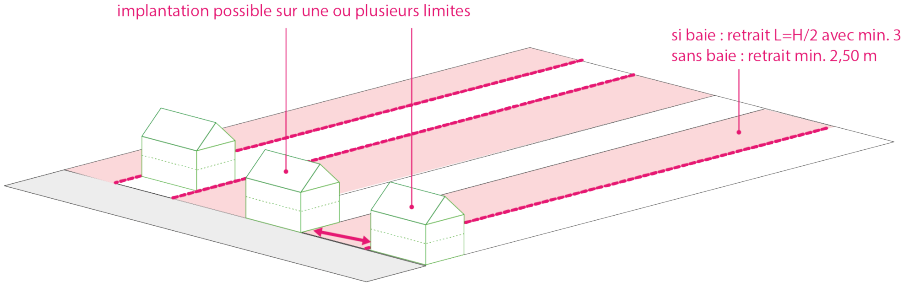


schéma n°9

4.4.1.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, calculé par rapport aux margelles de la piscine.

AU-4.4.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SECTEUR AUh, À L'EXCEPTION DES SECTEURS AUfa ET AUi

4.4.2.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent s'implanter **sur une ou plusieurs limites latérales séparatives.** Dans ce cas, les façades implantées le long des limites séparatives latérales ne doivent pas comporter de baies.
En cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- avec un **retrait de 2,50 mètres en cas de façade ne comportant pas de baies**

offrant des vues directes sur fond voisin,

- avec un retrait (L) tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2), **sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres en cas de façade comportant des baies.**

Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives contiguës à une zone N**. (cf. schéma n°9)

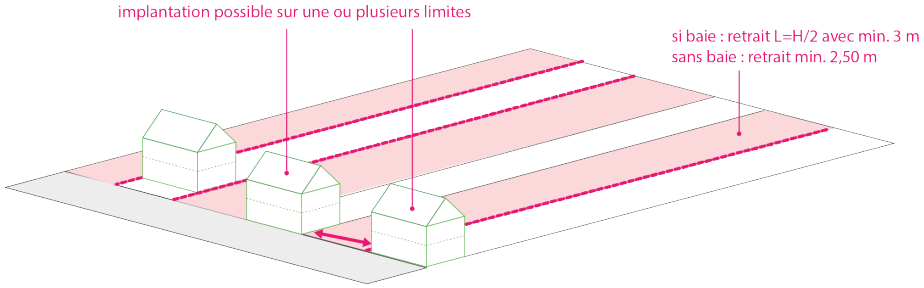


schéma n°9

4.4.2.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, calculé par rapport aux margelles de la piscine.

AU-4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.3.1. Nonobstant les règles des articles **AU-4.4.1** à **AU-4.4.2** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.3.2. Les dispositions des articles **AU-4.4.1** à **AU-4.4.2** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

AU-4.5
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

AU-4.5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR AUi

4.5.1.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale (cf. schéma n°11) :

- au **minimum à 4,00 mètres si l'une des deux façades comporte des baies**
- au **minimum 2,50 mètres si les deux façades sont aveugles.**

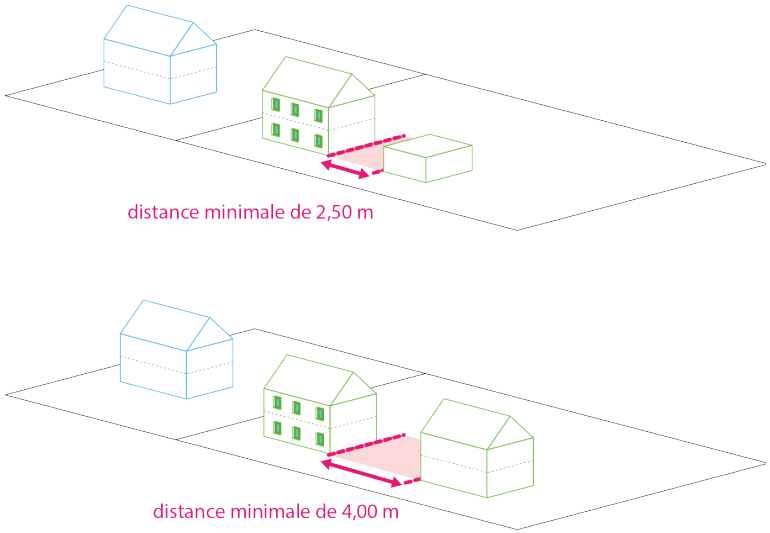


schéma n°11

4.5.1.2. Les dispositions de l'article **AU-4.5.1** ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

AU-4.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUi

4.5.2.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.
Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires de ménager une distance suffisante

entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AU-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

AU-5.1
OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche architectural provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article AU-5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

AU-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.
Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

AU-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

5.3.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

AU-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti environnant.

5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m² d'emprise au sol et à la condition qu'ils soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.

5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.4. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.5. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.6. Les châssis vitrés en toiture doivent être encastrés, de proportion plus haute que large. Un seul niveau de châssis est autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant. Ils ne doivent pas disposer de dispositif d'occultation extérieure.(cf. schéma n°12)

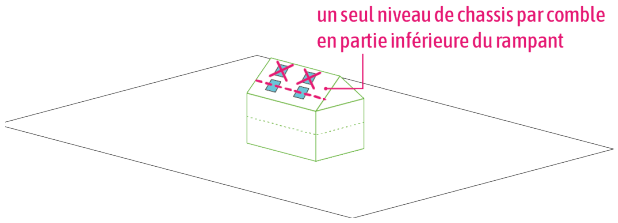


schéma n°12

5.4.7. Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

5.4.8. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans sur-épaisseur.

AU-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°13).

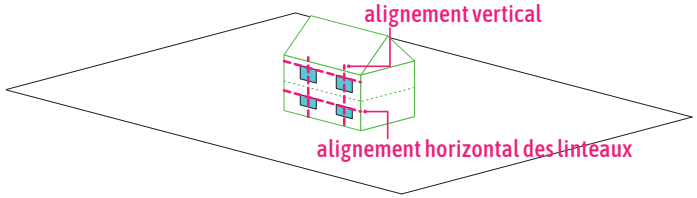


schéma n°13

5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

AU-5.6
CLÔTURES

AU-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

AU-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE RECUL

AU-5.6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUh

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques. En cas d'implantation des constructions le long d'une limite latérale, cette règle s'applique y compris sur le retour, jusqu'au droit des constructions sur les limites séparatives (cf. schéma n°14).

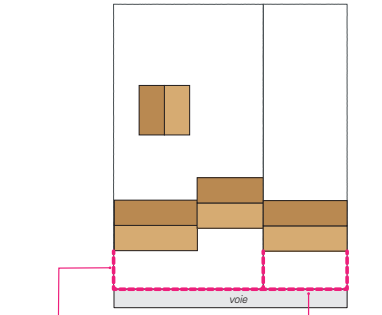


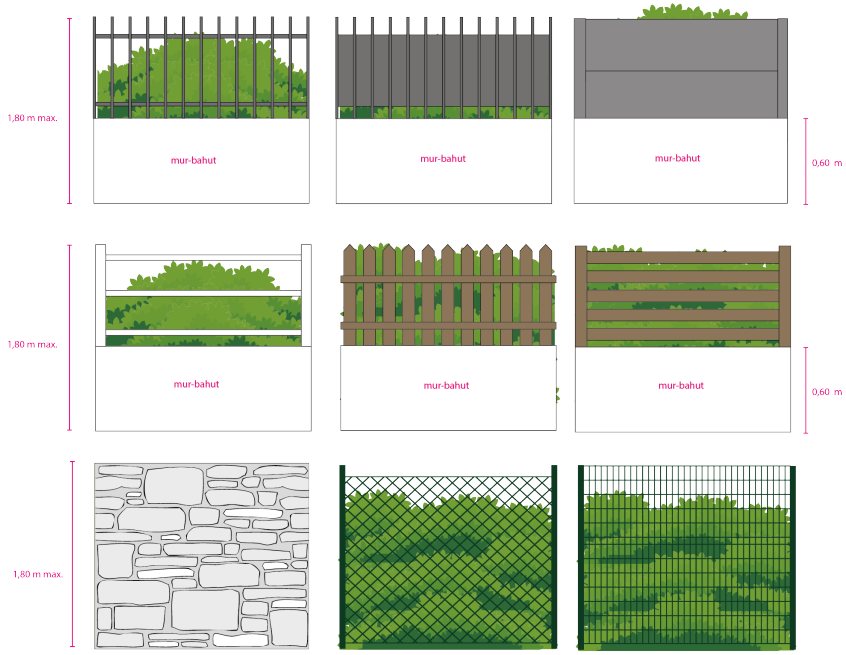
schéma n°14

5.6.2.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :

- d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive à feuillage persistant,
- ou d'un mur-bahut de 0,60 m, surmonté d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé d'une haie vive à feuillage persistant,
- ou d'un mur plein en maçonnerie recouvert d'un enduit ou à «pierres vues».

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .

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



exemples de clôtures en limites des voies et emprises publiques conformes au règlement

AU-5.6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEUR AUi ET AUfa

5.6.2.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,50 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques. En cas d'implantation des constructions le long d'une limite latérale, cette règle s'applique y compris sur le retour, jusqu'au droit des constructions sur les limites séparatives (**cf. schéma n°14**).

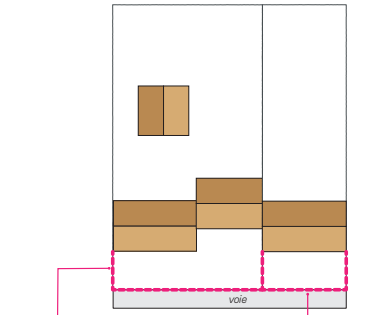


schéma n°14

5.6.2.2.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :

- de treillis rigide de couleur verte ou noire éventuellement doublé de haies vives, sans maçonneries, à l'exclusion des piliers, encadrant portail ou portillon. ;
- ou d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé de haies vives.

5.6.2.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .

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

AU-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

AU-5.6.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUh

5.6.3.1.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.6.3.1.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :

- d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive à feuillage persistant,
- ou d'une haie vive à feuillage persistant,
- ou d'un mur plein en maçonnerie recouvert d'un enduit ou à «pierres vues»
- ou d'un mur-bahut de 0,60 m, surmonté d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé d'une haie vive à feuillage persistant.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures doivent être doublés de haies végétalisées à feuillage persistant, à l'exception des accès.

5.6.3.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

exemples de clôtures en limites séparatives conformes au règlement

AU-5.6.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEULS SECTEUR AUi ET AUfa

5.6.3.2.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,50 mètres maximum.

5.6.3.2.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme de treillis rigide de couleur verte ou noire éventuellement doublé de haies vives, sans maçonneries, à l'exclusion des piliers.

Des clôtures pleines, des murs opaques ou une plus grande hauteur peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions sur le terrain considéré.

5.6.3.2.3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

AU-5.7
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les

constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

AU-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives.

5.8.4. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 12 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux abris de jardin.

5.8.5. Pour les seuls abris de jardin, ceux-ci doivent être limités à 6 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 25 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

AU-5.9
FAÇADES COMMERCIALES

5.9.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.9.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres.

ARTICLE AU-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AU-6.1
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

AU-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins,...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **AU-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privatifs.

6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :

- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;
- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **AU-6.3**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

6.1.1.5. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre pour les parcelles inférieures à 200 m² ;
- 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre pour les parcelles supérieures ou égales à 200 m².

Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°16).

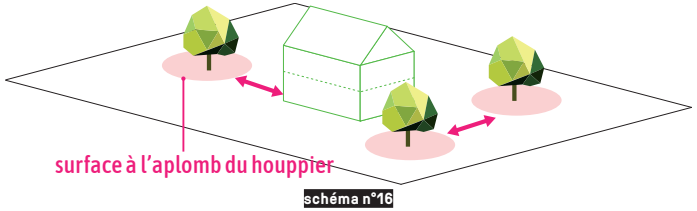


schéma n°16

6.1.1.8. En limite de zone A ou N, une marge de recul doit être traitée en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massifs de 100 m² de surface minimum.

AU-6.1.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS

AU-6.1.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR AUh

6.1.2.1.1. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de

stationnement doit représenter **au moins 15% de la surface du terrain et doit être conservée en pleine terre.**

AU-6.1.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS AUfa ET AUi

6.1.2.2.1. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement doit représenter **au moins 10% de la surface du terrain et doit être conservée en pleine terre.**

AU-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

AU-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. En cas de recalibrage de voirie nécessitant, le cas échéant, la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **AU-6.2.1.1** à **AU-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

AU-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.6. Les dispositions des articles **AU-6.2.2.1** à **AU-6.2.2.5**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

AU-6.3
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des

eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.3.5. Les parkings devront respecter la réglementation en vigueur.

6.3.6. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.
En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE AU-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

AU-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

AU-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1.5. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

AU-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Les opérations de plus de 10 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

AU-7.1.3. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.3.1. Les normes fixées au paragraphe **AU-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le

tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela abouti à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **AU-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

7.1.3.2. Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface

AU-7.1.4. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.4.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

AU-7.1.5. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.5.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

ARTICLE AU-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

AU-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

HABITATION	**Logement :** Il est exigé - 1 place par logement pour les logements inférieurs à 35 m² ; - 2 places par logement pour les logements supérieurs ou égaux à 35 m².
	Logement locatifs financés par un prêt de l'État : Il est exigé : • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
	Places visiteurs : Pour les constructions et programmes de 10 logements et plus, il est exigé : • 1 place de stationnement par tranche de 10 logements entamée.

AU-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
RESTAURATION	• Il est exigé 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

COMMERCES DE GROS	· Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
HÔTELS	Il est exigé · 1 place de stationnement minimum pour 1 chambres d'hôtel ; · 1 place d'autocar minimum par tranche de 40 chambres d'hôtel.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerces de détail :** · il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** · il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension **Autres hébergements touristique** · il est exigé 1 place par hébergement

AU-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES

	NORMES EXIGIBLES EN MATIÈRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
BUREAUX	Il est exigé : · 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface plancher dédiée au bureau.

AU-7.2.4. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

EICSP	· La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site. **Établissement de santé et d'action sociale :** Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m2 de surface de plancher.

AU-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE AU-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

AU-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à :

- 4 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements ;
- 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements.

8.1.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

AU-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE AU-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés de l'agglomération Cergy-Pontoise.

AU-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

AU-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

AU-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

AU-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexes du PLU).
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

AU-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

AU-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

AU-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives.

9.5.2.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

AU-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone **AU** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.
Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,50 mètres en tout point au -dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **AU-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.10. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

TITRE 04
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE A

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation.

Comme il l'est rappelé à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Rappel : Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **A** est concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **zones potentiellement inondable du fait des axes de ruissellement** constatés sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs ;
- **des cours d'eau à préserver**, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **Espaces Boisés Classés** à protéger au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces verts protégés** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune d'Osny est classée en catégorie 1 (catégorie la plus faible) quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **A** est également concernée par :

- des **canalisations publiques d'eau et d'assainissement** ;
- **un périmètre de 500 mètres ou Périmètre Délimité des Abords autour des Monuments Historiques** ;
- **un périmètre de protection des sites et des monuments naturels inscrits ou classés** ;
- **un périmètre de protection des eaux potables et minérales immédiat ou rapproché** ;
- **une servitude de voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine** ;
- des risques d'effondrement ou d'affaissement des zones de **carrières souterraines** abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant Plan de Prévention des Risques ;
- une servitude de **protection des centres d'émission radioélectriques** contre les perturbations électromagnétiques ;
- des **canalisations de transport de matières dangereuses** ;
- de **servitudes aéronautiques** de dégagement :
- une **zone ferroviaire** en bordure de laquelle s'appliquent des servitudes relatives aux chemins de fer ;
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible et moyenne) ;
- le **classement des voies bruyantes.** L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des **terrains alluvionnaires et tourbeux** qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **A**.

La zone est aussi concernée par des orientations issues de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique** Trame Verte Bleue et Noire.

Nota : Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Les constructions représentées en bleu sont existantes, celles en vert respectent la règle énoncée et celles en rouge ne respectent pas la règle énoncée.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone A ci-après.

ARTICLE A-1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

A-1.1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme, toute construction et installation nouvelles non mentionnées à l'article A-2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

1.1.3. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels identifiés en annexe du PLU, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article A-2.

1.1.4. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares, portée au document graphique.

A-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article A-2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article A-2 ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.
Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes

sont interdits. En conséquence, aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité des tracés identifiés.

1.2.3. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées en annexe du PLU, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

ARTICLE A-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

A-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.1.1. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières sont autorisées. Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières ,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

2.1.2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière ;
- et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
- et que ces constructions soient implantées :
  - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
  - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m^2.
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

2.1.3. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et

édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement et cumulativement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

2.1.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.1.5. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.7. Les constructions et installations nouvelles qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routiers identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.8. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains sous réserve d'une parfaite intégration au contexte environnemental et paysager.

2.1.9. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

2.1.10. Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

2.1.11. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels repérés en annexe du PLU et notamment les secteurs à risque de mouvements de terrain liés à la présence de gypse, les pétitionnaires doivent prendre les dispositions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau, une étude de sol doit être réalisée pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celle-ci ;
- lors de la construction, le pétitionnaire doit adopter des dispositions

constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, en mettant en place, notamment, des fondations suffisamment rigides et résistantes ;

- limiter les rejets d'eau hors réseaux d'assainissement en évitant, notamment, l'assainissement autonome ;
- éviter les forages et pompages d'eau pour éviter d'accentuer la dissolution du gypse ;
- éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment.

ARTICLE A-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

A-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

A-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

A-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE A

4.1.1.1. Non réglementé

A-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

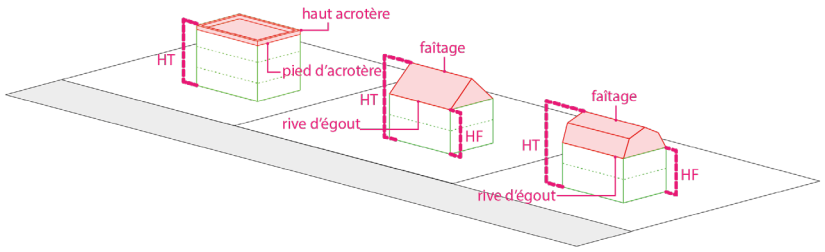


schéma n°1

A-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

4.2.1.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 12,00 mètres** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible.

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

A-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;

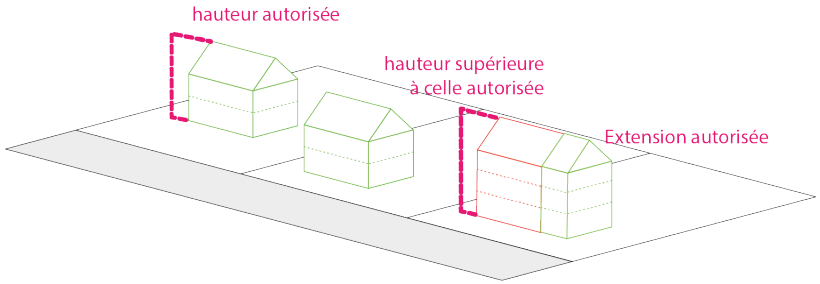


schéma n°2

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur

maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.2.4. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit et édifié légalement, la hauteur plafond ne peut dépasser la hauteur du bâtiment détruit.

4.2.2.5. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°4).

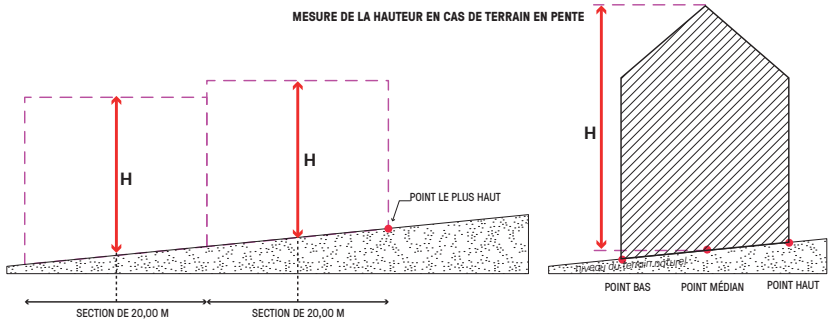


schéma n°4

A-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **A-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Par exception de l'article **A-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

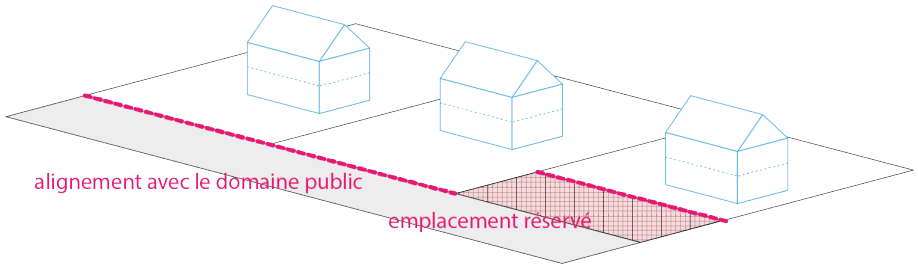


schéma n°5

A-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE A

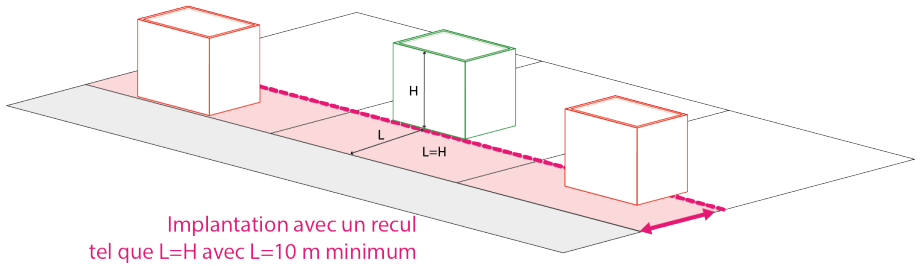
4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, doivent respecter, lorsqu'elles existent, les marges de recul portées au document graphique.

4.3.2.2 Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres des voies ferrées.

Aucune construction, autre qu'un mur de clôture ne peut être établi à moins de 2,00 mètres de la limite légale du chemin de fer.

4.3.2.3. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en **recul** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

Ce recul doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 10 mètres. (cf. schéma n°6)



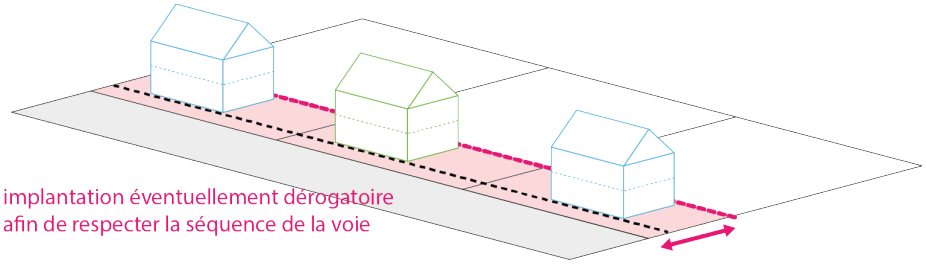
Implantation avec un recul
tel que L=H avec L=10 m minimum

schéma n°6

A-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article A-4.3.2 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

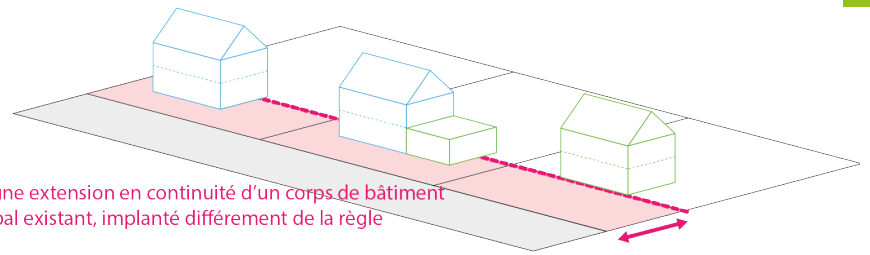
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;



implantation éventuellement dérogatoire
afin de respecter la séquence de la voie

schéma n°7

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (cf. schéma n°8) ;



cas d'une extension en continuité d'un corps de bâtiment
principal existant, implanté différement de la règle

schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.3.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres des voies ferrées. Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2,00 mètres de la limite légale de chemin de fer.

4.3.3.3. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.3.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace espaces public concernés.

A-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent être implantées **en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle** avec un retrait minimum de **4,00 mètres.** (cf. schéma n°9)

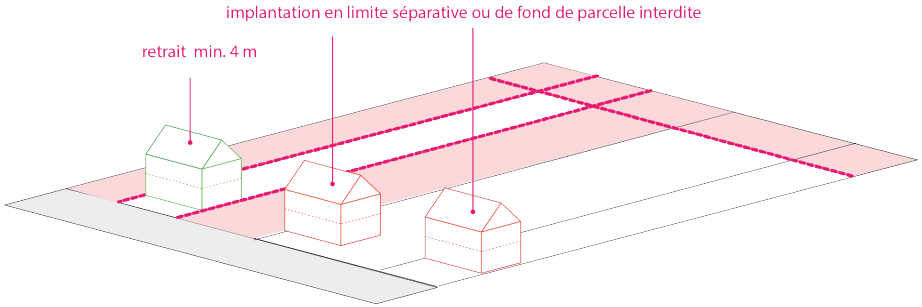


schéma n°9

4.4.1.2. Les installations et les constructions nouvelles à destination autre que l'habitation doivent être implantées **en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle** avec un retrait minimum de **6,00 mètres.** (cf. schéma n°10)

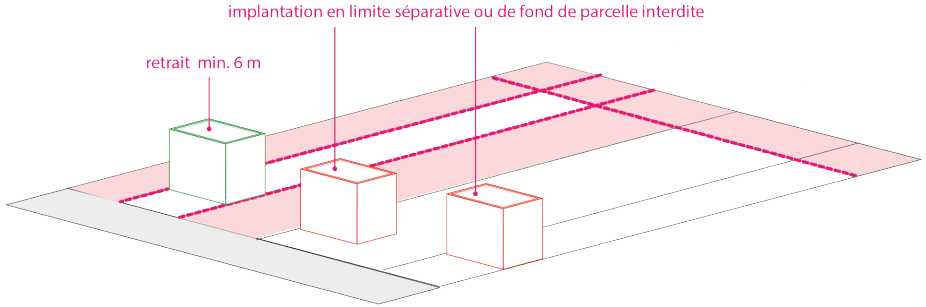


schéma n°10

A-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **A-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Les dispositions de l'article **A-4.4.1** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif

4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

A-4.5
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.
Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires de ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

A-5.1
OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche architectural provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article A-5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

A-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.
Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

A-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

5.3.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

A-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.3. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.4. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.5. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans sur-épaisseur.

A-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

A-5.6
CLÔTURES

A-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible..

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

A-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,00 mètres maximum.

5.6.2.2. Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

Des clôtures pleines, des murs opaques ou une plus grande hauteur peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de

l'occupation du sol ou au caractère des constructions sur le terrain considéré.
Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .

A-5.7
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

A-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives.

5.8.4. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 12 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux abris de jardin.

5.8.5. Pour les seuls abris de jardin, ceux-ci doivent être limités à 6 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 25 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

A-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

A-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

A-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

A-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement

conservés et restaurés.

A-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

A-5.9.5. TRAITEMENT DES CLÔTURES

5.9.5.1. En cas d'impossibilité technique et/ou structurelle, les clôtures existantes peuvent déroger à la mise en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales.

ARTICLE A-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A-6.1
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

A-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.3. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (**cf. schéma n°11**).

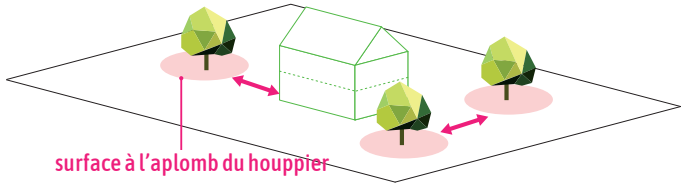


schéma n°11

A-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

A-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. En cas de recalibrage de voirie nécessitant, le cas échéant, la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **A-6.2.1.1** à **A-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

A-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple,...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.6. Les dispositions des articles **A-6.2.2.1** à **A-6.2.2.5**, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

A-6.3
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L113-1 ET L113-2 DU CODE DE L'URBANISME

6.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

A-6.4
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.4.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.4.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.4.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.4.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence

d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.4.5. Les parkings devront respecter la réglementation en vigueur.

6.4.6. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.
En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE A-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

A-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

A-7.1.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.2.1. Les normes fixées au paragraphe **A-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela abouti à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué

à leur surface de plancher respective ;

- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe A-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

A-7.1.3. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.3.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

A-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

A-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

7.2.2. Pour les logements autorisés, il est demandé 1 place minimum par logement.

7.2.3. Pour les autres destinations autorisées, la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

A-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

A-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

A-7.4.1 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.1.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à :

- 4 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements ;
- 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements.

8.1.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

A-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

ARTICLE A-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés de l'agglomération Cergy-Pontoise.

A-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

A-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

A-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

A-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexes du PLU).
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

A-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

A-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement

communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

A-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives.

9.5.2.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

A-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone **A** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au -dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles A-4.3 et A-4.4, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article A-4.2, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont

rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

TITRE 05
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE N

La zone **N** comprend les différentes parties naturelles de la commune qu'elles soient boisées ou non. Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières «N», équipées ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone Naturelle correspond ainsi aux secteurs d'Osny à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone **N** comprend plusieurs secteurs :

- **Na** : zone naturelle caractérisée par des installations sportives et de plein air ;
- **Nb** : zone naturelle correspondant au domaine de Buzagny et ses équipements scolaires ;
- **Ne** : zone naturelle caractérisée par des petits jardins et jardins familiaux, partagés et cultivés ;
- **Ns** : Zone naturelle dédiée à l'accueil de dispositifs de production d'électricité photovoltaïque ;
- **Nv** : Zone naturelle caractérisée par l'aire d'accueil des gens du voyage.

Rappel : Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **N** est concernée par :

- un **arbre** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urb**anisme ;**
- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urb**anisme ;**
- des **zones potentiellement inondable du fait des axes de ruissellement** constatés sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs
- **des plans et cours d'eau à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;**
- **le périmètre de 500 mètres autour de la gare d'Osny ;**
- des **éléments bâtis remarquables** dits «petit patrimoine» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme.
  Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger» ;
- des **Espaces Boisés Classés** à protéger au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces verts protégés** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune d'Osny est classée en catégorie 1 (catégorie la plus faible) quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **N** est également concernée par :

- des **canalisations publiques d'eau et d'assainissement** ;
- **un périmètre de 500 mètres ou Périmètre Délimité des Abords autour des Monuments Historiques** ;
- **un périmètre de protection des sites et des monuments naturels inscrits ou classés** ;
- **un périmètre de protection des eaux potables et minérales** immédiat ou rapproché ;
- **une servitude de voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine** ;

- une servitude de **protection des centres d'émission radioélectriques** contre les perturbations électromagnétiques ;
- des **canalisations de transport de matières dangereuses** ;
- de **servitudes aéronautiques de dégagement** :
- une **zone ferroviaire** en bordure de laquelle s'appliquent des servitudes relatives aux chemins de fer ;
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible et moyenne) ;
- le **classement des voies bruyantes.** L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des **terrains alluvionnaires et tourbeux** qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **N**.

La zone est aussi concernée partiellement par un **secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle**, ainsi que par des orientations issues de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte Bleue et Noire.

Nota : Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Les constructions représentées en bleu sont existantes, celles en vert respectent la règle énoncée et celles en rouge ne respectent pas la règle énoncée.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.
Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone N ci-après.

ARTICLE N-1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

N-1.1
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme, toute construction et installation nouvelles non mentionnées à l'article N-2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

1.1.3. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels identifiés aux annexes du PLU, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article N-2.

1.1.4. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares, portée au document graphique.

1.1.5. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

N-1.2
OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article N-2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, à l'exception du seul secteur Nv où elles sont autorisées. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N-2 ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il

est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits. En conséquence, aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité des tracés identifiés.

1.2.3. Au sein des zones humides avérées et potentielles (classes A et B) identifiées en annexe du PLU, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite.

ARTICLE N-2
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

N-2.1
CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION EN ZONE N, À L'EXCEPTION DES SECTEURS Na, N_B, Ne, Ns ET Nv.

2.1.1. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières sont autorisées. Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières, ...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

2.1.2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière ;
- et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
- et que ces constructions soient implantées :
  - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
  - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m2.
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

2.1.3. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions

à destination de l'habitat existantes, édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement et cumulativement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

2.1.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.1.5. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.7. Les constructions et installations nouvelles qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routiers identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.1.8. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains sous réserve d'une parfaite intégration au contexte environnemental et paysager.

2.1.9. Le Plan de zonage indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

2.1.10. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

N-2.2

NONOBSTANT L'ARTICLE N2.1 ET POUR LE SEUL SECTEUR Na, CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.2.1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques, ou toute autre installation et

aménagement liés aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.

2.2.2. Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé.

2.2.3. La réalisation des aires de stationnement est autorisée sous conditions d'une bonne intégration au site et d'une mise en œuvre adaptée.

2.2.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.2.5. Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants sont autorisés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 150 m².

N-2.3

NONOBSTANT L'ARTICLE N 2.1 ET POUR LE SEUL SECTEUR Nb , CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.3.1. L'extension et l'aménagement des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m².
Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abris, les constructions provisoires et les caravanes ;
- les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
- les équipements publics et d'intérêt général lié à la voirie et aux réseaux divers.

2.3.2. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

2.3.3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.3.4. Les hébergements sont autorisés à condition qu'ils :

- qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone ;
- que toutes les mesures soient prises pour assurer une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ;
- que l'emprise totale des constructions n'excède pas 30% sur l'ensemble du secteur.

2.3.5. Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants sont autorisés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 150 m².

2.3.6. Les constructions et installations à destination de sport et de loisirs à conditions quelles s'intègrent dans l'environnement.

2.3.7. Les constructions de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés à condition, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages et sous réserve d'une bonne intégration aux sites et paysages.

2.3.9. La réalisation d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagères et que le traitement des sols permette une bonne intégration au site.

2.3.10. Les équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que les établissements scolaire) dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, à condition :

- qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone ;
- que toutes les mesures soient prises pour assurer une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ;
- que l'emprise totale des constructions n'excède pas 30% sur l'ensemble du secteur.

N-2.4

NONOBSTANT L'ARTICLE N 2.1 ET POUR LE SEUL SECTEUR Ne , CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.4.1. Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite

de 50 m² de surface plancher.

2.4.2. Les constructions à usage d'abri de jardin sont autorisés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 6 m².

2.4.3. Les constructions à destination agricole et forestière sont autorisées à condition :

- que toutes les mesures soient prises pour assurer une bonne intégration au paysage
- que l'emprise bâtie n'excède pas 750 m².

2.4.4. Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité de jardins familiaux dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde de s espaces naturels et paysagers.
La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.4.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

N-2.5

NONOBSTANT L'ARTICLE N 2.1 ET POUR LE SEUL SECTEUR Ns , CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.5.1. Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, sont autorisées dès lors qu'ils sont nécessaires à des dispositifs de production d'électricité photovoltaïque.

N-2.6

NONOBSTANT L'ARTICLE N 2.1 ET POUR LE SEUL SECTEUR Nv , CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

2.6.1. Les installations, ouvrages, travaux, aménagement et constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

2.6.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.6.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.6.4. Les constructions et installations nouvelles qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiés en annexe du PLU, sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

2.6.5. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains sous réserve d'une parfaite intégration au contexte environnemental et paysager.

ARTICLE N-3
CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

N-3.1
MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

N-3.2
MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N-4.1
EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

N-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N; À L'EXCEPTION DES SECTEURS Na, Nb, Ne, Ns ET Nv

4.1.1.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

N-4.1.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Na

4.1.2.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder 50 m² de la surface de l'emprise foncière totale.

4.1.2.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

N-4.1.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nb

4.1.3.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

N-4.1.4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nv

4.1.4.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

N-4.1.5. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Ne ET Ns

4.1.5.1. Non réglementé

N-4.2
HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Rappel des définitions :

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (**HT**), le présent règlement impose une hauteur de façade (**HF**) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

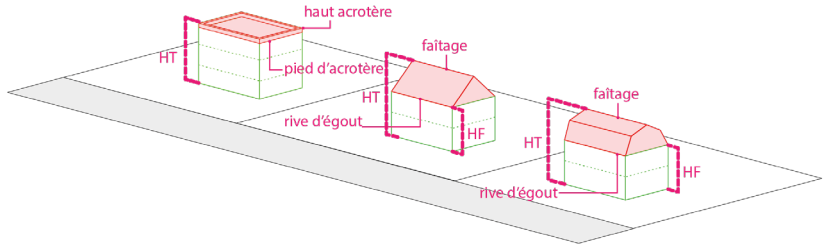


schéma n°2

N-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, Y COMPRIS LE SECTEUR Ns, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Na, Nb, Ne et Nv

4.2.1.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 12,00 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

N-4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Na et Nb

4.2.2.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et édifiées**

légalement (HT).

4.2.2.2. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

N-4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Ne

4.2.3.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 4,00 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.3.2. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

N-4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nv

4.2.4.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.4.2. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

N-4.2.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.5.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.5.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;

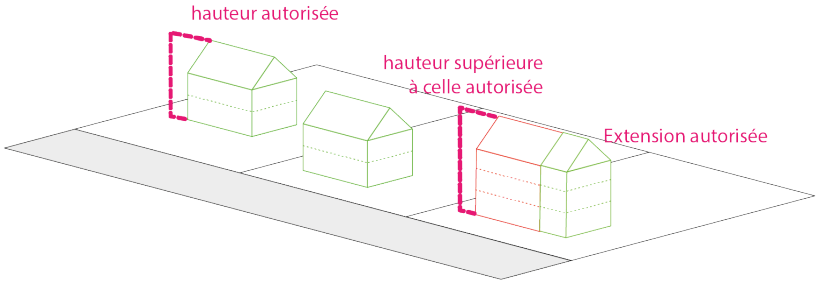


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.5.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.5.4. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit et édifié légalement, la hauteur plafond ne peut dépasser la hauteur du bâtiment détruit.

4.2.5.5. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. **schéma n°4**).

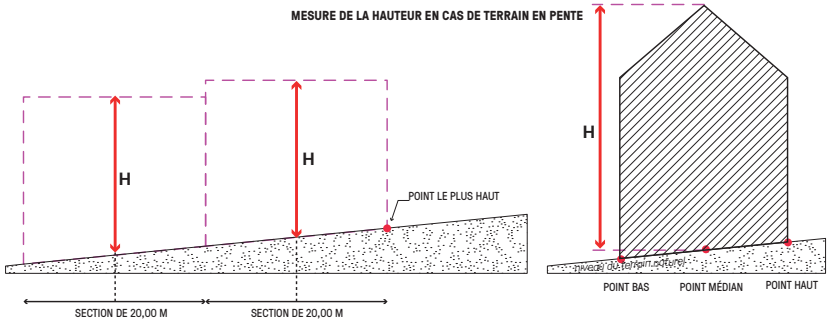


schéma n°4

N-4.3
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

N-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **N-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies de desserte publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substitue existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Par exception de l'article **N-4.3.1.1,** les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.

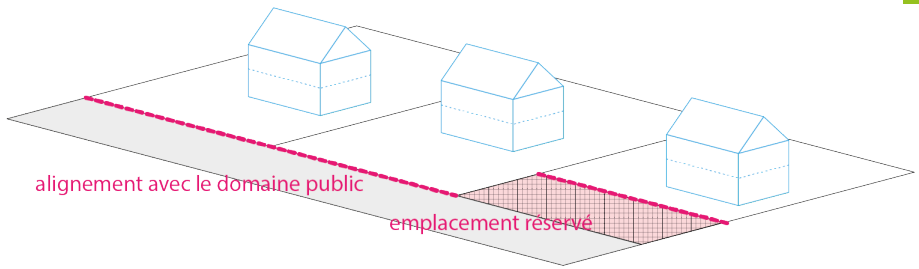


schéma n°5

N-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N,Y COMPRIS LES SECTEURS Na, Nb, Ne, ET Ns, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR Nv

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, doivent respecter, lorsqu'elles existent, les marges de recul portées au document graphique.

4.3.2.2 Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres des voies ferrées.

Aucune construction, autre qu'un mur de clôture ne peut être établi à moins de 2,00 mètres de la limite légale du chemin de fer.

N-4.3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nv

4.3.3.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en **recul** des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.

Ce recul doit être au moins égal à 6,00 mètres. cf. schéma n°6

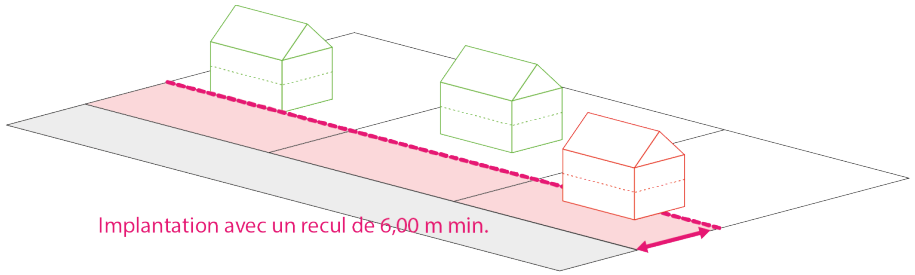


schéma n°6

N-4.3.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.4.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article **N-4.3.3** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°7) ;

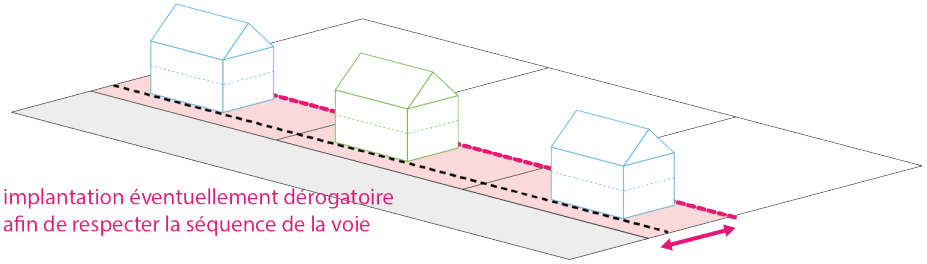


schéma n°7

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (cf. schéma n°8) ;

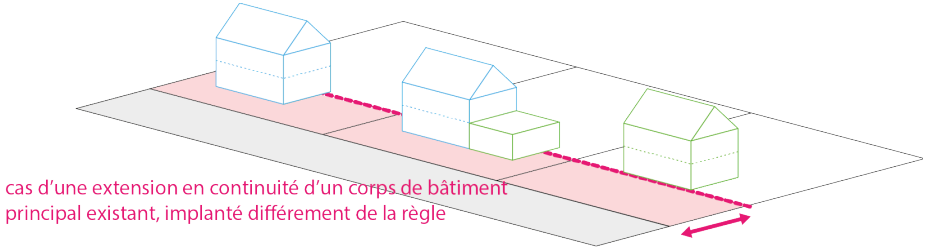


schéma n°8

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres des voies ferrées. Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2,00 mètres de la limite légale de chemin de fer.

4.3.4.3. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.4.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace espaces public concernés.

N-4.4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

N-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, Y COMPRIS LES SECTEURS Na, Nb, ET Ns, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Ne ET Nv

4.4.1.1. Non réglementé.

N-4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Ne

4.4.2.1. Les constructions à usage d'abris de jardin doivent s'implanter en limite séparative latérale ou de fond de parcelle ou respecter un **retrait d'au moins 2,00 mètres** par rapport à ces dernières.

N-4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nv

4.4.3.1. Les installations et les constructions nouvelles doivent être implantées **en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle** avec un retrait minimum de :

- **2,50 mètres si la façade ne comporte pas de baie ;**
- **4,00 mètres sur la façade comporte des baies.**

N-4.4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.4.1. Nonobstant les règles des articles **N-4.4.2** et **N-4.4.3** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.4.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.4.3. Les dispositions de l'article **N-4.4** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4.4.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

N-4.5
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N-4.5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, Y COMPRIS LES SECTEURS Ns ET Nv, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Na, Nb et Ne

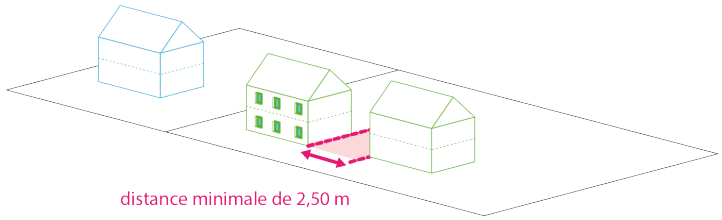
4.5.1.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires de ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

N-4.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Na, Nb ET Ne

4.5.2.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale (cf. schéma n°9) :

- au **minimum à 4,00 mètres si l'une des deux façades comporte des baies**
- au **minimum à 2,50 mètres si les deux façades sont aveugles.**



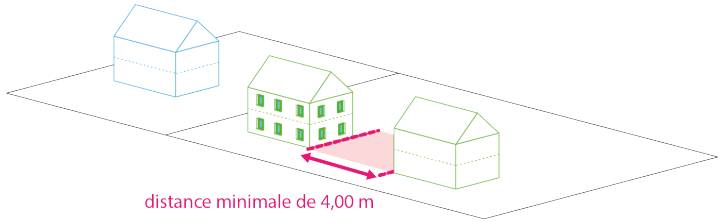


schéma n°9

ARTICLE N-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

N-5.1
OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche architectural provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

5.1.8. Les dispositions de l'article N-5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

N-5.2
VOLUMES

5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnancement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

N-5.3
FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur ne sont pas recommandées.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

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

5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

5.3.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

N-5.4
TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.3. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).

5.4.4. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.

5.4.5. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans sur-épaisseur.

N-5.5
OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. De façon générale, les baies doivent être percées en prenant en compte les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

N-5.6
CLÔTURES

N-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.

5.6.1.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.

5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

N-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,00 mètres maximum.

5.6.2.2. Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

Des clôtures pleines, des murs opaques ou une plus grande hauteur peuvent être

autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions sur le terrain considéré.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .

5.6.2.4. Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

N-5.7
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

N-5.8
ANNEXES

5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.

5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives.

5.8.4. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 12 m² d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux abris de jardin.

5.8.5. Pour les seuls abris de jardin, ceux-ci doivent être limités à 6 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 25 m² d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.

5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

N-5.9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

N-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

N-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

N-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

N-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

N-5.9.5. TRAITEMENT DES CLÔTURES

5.9.5.1. En cas d'impossibilité technique et/ou structurelle, les clôtures existantes peuvent déroger à la mise en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales.

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

N-6.1
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

N -6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Rappel des définitions :

➡ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
- une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

6.1.1.2. Les plantations existantes doivent être conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.3. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°11).

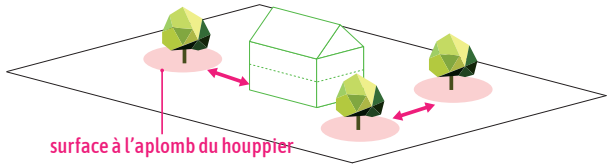


schéma n°11

N-6.2
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

N-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. En cas de recalibrage de voirie nécessitant, le cas échéant, la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **N-6.2.1.1** à **N-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

N-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple,...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m²) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m² d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.6. Les dispositions des articles **N-6.2.2.1** à **N-6.2.2.5**, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

N-6.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.3.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.

6.2.3.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **N-6.2.3.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :

- à la sécurité publique ;
- ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;

à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité,...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

6.2.3.3. Les dispositions des articles **N-6.2.3.1** à **N-6.2.3.2**, ne s'appliquent dans le cadre des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif.

N-6.3
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L113-1 ET L113-2 DU CODE DE L'URBANISME

6.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de

l'urbanisme.

N-6.4
DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.4.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.4.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.4.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.4.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

6.4.5. Les parkings devront respecter la réglementation en vigueur.

6.4.6. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

ARTICLE N-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

N-7.1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

N-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.

7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

N-7.1.2. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.2.1. Les normes fixées au paragraphe N-7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela abouti à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de

calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;

- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe N-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il est tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

N-7.1.3. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.3.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

N-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

N-7.2
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

7.2.2. Pour les logements autorisés, il est demandé **1 place minimum par logement**.

7.2.3. Pour les autres destinations autorisées, la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

N-7.3
NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

7.3.2. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

N-7.4
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

N-7.4.1 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

7.4.1.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (changement de destination, permis de construire, permis de démolir, etc.), le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induite par le projet, le cas échéant.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

N-8.1
CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à :

- 4,00 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements ;
- 5,00 mètres pour les opérations de plus de 2 logements.

8.1.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

N-8.2
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.

8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50,00 mètres.

ARTICLE N-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés de l'agglomération Cergy-Pontoise.

N-9.1
OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

N-9.2
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

N-9.3
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

N-9.4
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexes du PLU).
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

N-9.5
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

N-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

N-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives.

9.5.2.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

N-9.6
DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone N un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :

- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au -dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- R.431-31-3 du code de l'urbanisme : Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de l'a construction et de l'habitation.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles N-4.3 et N-4.4, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article N-4.2, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

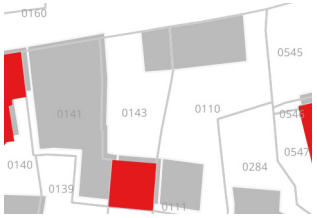
9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

TITRE 06

ANNEXES/INVENTAIRE DU PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

LISTE DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

NUMÉRO 001



NOM :	Maison rurale
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AN0143
ADRESSE	31 Rue Aristide Briand
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1 + Combles

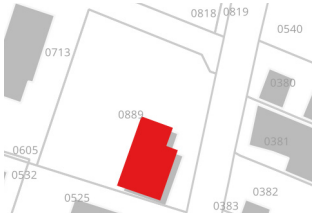
Matériaux : Appareillage de pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Ordonnancement de la façade en pierre, escalier-perron vers la porte d'entrée, linteaux, montants et appuis des ouvertures contrastés

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 002



NOM : Villa

RÉFÉRENCES CADASTRALES AE0889

ADRESSE 9 Rue de Livilliers

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ■ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ■ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1 + Combles

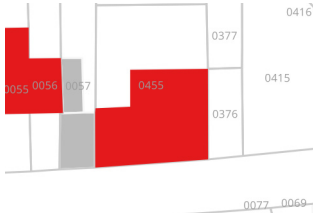
Matériaux : Enduits et briques

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : ordonnancement des façades, débords de toits avec chevrons apparents, linteaux, montants et appuis des ouvertures en briques, frises et chaînages d'angles en briques, barreaudages en ferronnerie, oculus polygonale orné de briques

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 003



NOM : Café des Sports –Tabac

RÉFÉRENCES CADASTRALES AN0455

ADRESSE 8 Rue Aristide Briand

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ■ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ■ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1 + Combles

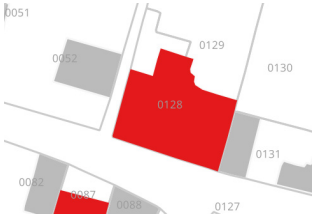
Matériaux : Enduits et Briques

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Alignement et continuité du bâti, corniche moulurée, étage en briques, linteaux des ouvertures du 1er étage en pierre, gardes corps en ferronnerie, lucarne.

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 004



NOM :	Restaurant/ Auberge
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AC0128
ADRESSE	Hameau d'Immarmont - 29 Rue Paul Doumer
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : R+1, + Combles

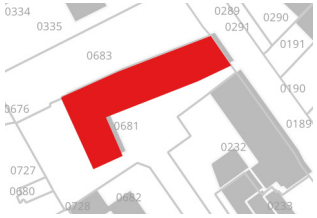
Matériaux : appareillage de pierres

Couverture : tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Alignement et continuité du bâti, appareillage de pierres, lucarnes, linteaux, montrants et appuis des ouvertures contrastés, fronton de la porte d'entrée en pierre, volets battants, sous bassement contrasté

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 005



NOM :	Ferme du Bas d'Osny/ Ferme Noël
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AP0681
ADRESSE	59 Rue Aristide Briand
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	☐ BON ■ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ■ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : R+1, + Combles

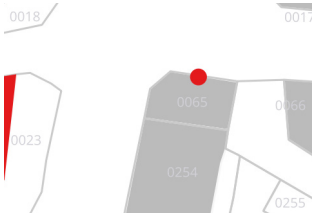
Matériaux : appareillage de pierres

Couverture : tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Cohérence du bâti, appareillage de pierres, linteaux, montants et appuis contrastés, mur de clôture en pierre, tourelle

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 006



NOM : Fontaine

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0065

ADRESSE Croisement des Rues Paul Doumer et Henri Lechauguette

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☐ BON ■ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☐ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

DESCRIPTION

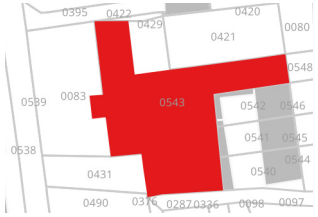
Bâti dominant : Fontaine

Matériaux : Briques, pierre , métal

Éléments architecturaux remarquables : Réceptacle en pierre, grille, modénature et cerclage en briques.

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 007



NOM : Ferme de la Groue/ Ferme de la Friche

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0543

ADRESSE 6 rue de la Friche

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ■ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : R+1, + Combles

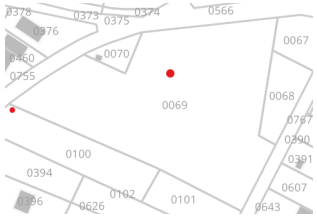
Matériaux : Appareillage de pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Ordonnancement de la façade, appareillage de pierres, linteaux, montants et appuis des ouvertures contrastés, volets battants, marquise, volets battants, croix de chaînage.

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 008



NOM :	Croix
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AP0069
ADRESSE	Cimetière / Rue de l'Escalier
STATUT	■ PUBLIC ☐ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	☐ BON ■ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ■ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

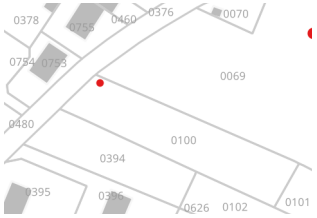
Bâti dominant : Calvaire

Matériaux : pierre, métal

Éléments architecturaux remarquables : bloc en pierre, croix en ferraille

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 009



NOM :	Monument aux morts
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AP0100
ADRESSE	Cimetière / Rue de l'Escalier
STATUT	■ PUBLIC ☐ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	☐ BON ■ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ■ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ■ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

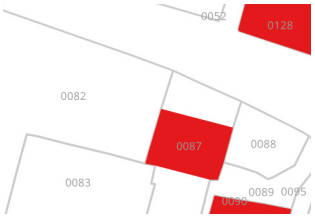
DESCRIPTION

Bâti dominant : Monument aux morts

Éléments architecturaux remarquables : Bloc de pierre, plaque, croix

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO O10



NOM : Maison rurale

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0087

ADRESSE 20 Rue Paul Doumer

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : R+1, +Combles

Matériaux : appareillage de pierres

Couverture : tuiles

Éléments architecturaux remarquables : appareillage de pierres, linteaux arqués en briques avec décorations, montants et appuis des ouvertures contrastés, garde corps en ferronnerie, marquise

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO O11

NOM : Ferme/ Logement collectif

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0123, AC0124, AC0126

ADRESSE 14 Rue Paul Doumer /sente rurale n°33 dite de la Fontaine d'Immarmont

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ■ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ■ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : R+2, + Combles

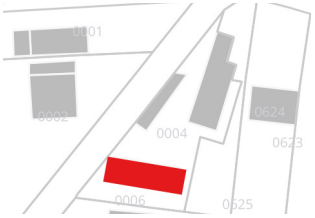
Matériaux : Enduit et pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Alignement et continuité du bâti, ordonnancement des façades, mur de la clôture en pierre

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 0012



NOM : Villa type «néo-normand»

RÉFÉRENCES CADASTRALES AI0004

ADRESSE 4 Rue de Livilliers

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ■ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

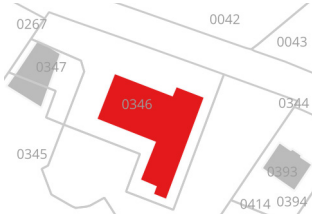
Matériaux : enduit

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : colombages, débords de toiture, linteaux arqués, fenêtres à croisillons, cheminées, appuis saillants des ouvertures.

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 013



NOM : Eglise Baptiste « Maranatha »

RÉFÉRENCES CADASTRALES AL0346

ADRESSE 29 Rue des Pâtis

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ■ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1 + Combles

Matériaux : appareillage de pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : ordonnancement des façades, mur de la clôture en pierre, linteaux arqués des ouvertures avec décoration de briques, appareillage de pierres

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 014

NOM : Collège Saint Stanislas / Château

RÉFÉRENCES CADASTRALES AM0073

ADRESSE 2 rue des Patis

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ■ BÂTIMENT D'EXCEPTION ☐ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+2 + Combles

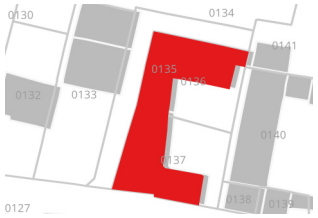
Matériaux : Enduit

Couverture : Ardoise

Éléments architecturaux remarquables : Lucarnes, ordonnancement des façades, fronton triangulaire surmonté , modénatures au dessus du fronton de la porte d'entrée, linteaux arqués, corniches et bandeaux d'attiques moulurés, colonnes, cheminées, clocher, épis de faîtage

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 015



NOM : Ferme/ habitations individuelles

RÉFÉRENCES CADASTRALES ACO135, AC0136, AC0137

ADRESSE 19-21- Rue Paul Doumer

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☐ BON ■ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ■ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1 + Combles

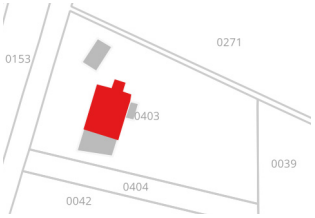
Matériaux : appareillage de pierres

Couverture : tuiles

Éléments architecturaux remarquables : appareillage de pierres, volets battants, porte de ferme, linteaux, montants et appuis des ouvertures contrastés

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 0016



NOM :	Maison rurale
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AN0403
ADRESSE	8 Rue de l'Église
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+Combles

Matériaux : Enduit

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : «bow-window», débords de toit avec chevrons apparents, appuis saillants des ouvertures, toiture à croupette

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 017

NOM :	Maison rurale
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AN0053, AN0054, AN0055, AN0056
ADRESSE	14-16-18 Rue Aristide Briand
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	■ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

Matériaux : Enduits et briques

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Alignement et continuité du bâti, ordonnancement de la façade, linteaux, montants et appuis des ouvertures contrastés et moulurés, décors de briques en linteaux, marquises, volets battants, chaînage d'angle en briques, frises horizontales en briques, bandeaux verticaux en briques

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 018

NOM : Ferme/ Logement collectif

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0023

ADRESSE 14 Rue Henri Lechauguette

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ■ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ■ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+Combles

Matériaux : appareillage de pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Appareillage de pierres, porte charretière

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 019

NOM : Mairie-Ecole/ Bâtiment municipal /Foyer social

RÉFÉRENCES CADASTRALES AN0102

ADRESSE Place Jean Jaurès/Rue Aristide Briand

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ■ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

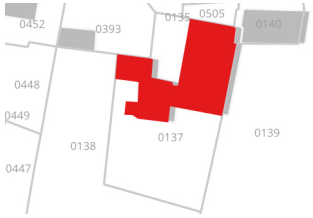
Matériaux : Enduit

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : ordonnancement de la façade, volets battants, linteaux et appuis des ouvertures saillants, bandeau d'étage, corniche moulurée, fronton

VALEUR ☐ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ■ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO O20



NOM :	Maison rurale
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AN0137
ADRESSE	37 bis Rue Aristide Briand
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

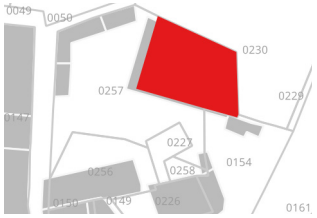
Matériaux : Appareillage de pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Appareillage de pierres, portail en ferronnerie, linteaux et appuis des ouvertures saillants

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO O21



NOM :	Ferme/ habitations individuelles
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AC0257
ADRESSE	1- 9 Rue Paul Doumer
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	■ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

Matériaux : Appareillage de pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Appareillage de pierres, volets battants, linteaux et appuis des ouvertures saillants

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO O22

NOM : Ecole/Hameau d'Immarmont

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0007

ADRESSE Rue Roger Alno

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

Matériaux : meulière

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : meulières jointées, débord de toit, fronton en décor de briques avec horloge et cloche, appuis de fenêtres contrastés et saillants, gardes corps en ferronneries, linteaux arqués et décors en briques, garde corps en ferronnerie, bandeaux verticaux contrastés

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO O23

NOM : Villa (rôle administratif)

RÉFÉRENCES CADASTRALES AN0545, AN0546, AN0547

ADRESSE Place Jean Jaurès/entre le 29 et 27T Rue Aristide Briand

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☐ BON ■ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ■ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

Matériaux :Enduits

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : toit à 4 pans, lucarne arrondie avec ailerons et toit bombé, impostes pleines des ouvertures, chaînage d'angle contrasté, bandeau d'étage, sous-bassement contrasté

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 024

NOM :	Lavoir d'Immarmont
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AC0105
ADRESSE	Sentier de la Fontaine à Immarmont
STATUT	■ PUBLIC ☐ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	☐ BON ■ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ■ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Lavoir

Matériaux : pierre et briques

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : anciens lavoirs avec charpente apparente, ouvertures avec montants en bois

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 025

NOM :	Maison porte charretière
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AN0140
ADRESSE	35 Rue Aristide Briand
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

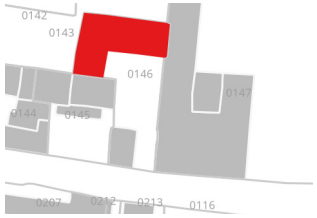
Matériaux : appareillage de pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Alignement et continuité du bâti, appareillage de pierres, porte charretière, linteaux, montants et appuis des ouvertures contrastés, corniche moulurée

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO O26



NOM :	Maison rurale
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AC0146
ADRESSE	9 Rue Paul Doumer
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

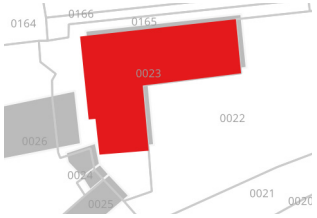
Matériaux : appareillage de pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Appareillage de pierres, volets battants, ordonnancement de la façade, appuis de fenêtres saillants

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO O27



NOM :	Maison de notable / restaurant
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AD0023, AD0022
ADRESSE	13 Rue de l'Église
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ■ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ■ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

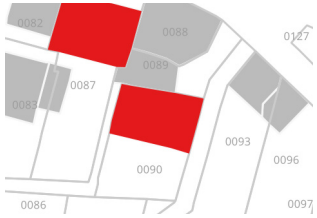
Matériaux : appareillage de pierres et colombages

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : porche d'entrée, appareillage de pierres, colombages, toit en croupe avec débord de charpente, lucarne

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 028



NOM :	Maison rurale
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AC0090
ADRESSE	18 Rue Paul Doumer
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

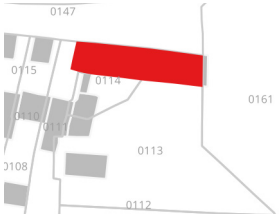
Matériaux : Appareillage de pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Appareillage de pierres, lucarnes, ordonnancement de la façade, ouvertures plus hautes que larges, appuis, linteaux et montants des ouvertures en pierre, marquise en bois et tuiles

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 029



NOM :	Maison porte charretière
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AC0011, AC0013, AC0014
ADRESSE	2 Rue Paul Doumer
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ■ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Comble

Matériaux : Enduits et pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : continuité du bâti, porte charretière, chaînage d'angle en pierre, volets battants

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO O30

NOM : Lavoir

RÉFÉRENCES CADASTRALES AN0019

ADRESSE Chemin de l'Église

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ■ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Lavoir

Matériaux : Pierres et bois

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Charpente apparente et ancien lavoir

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO O31

NOM : Monument aux morts 1914-1918 Laelle époque »

RÉFÉRENCES CADASTRALES AN0548

ADRESSE Place Jean Jaurès/Rue Aristide Briand

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ■ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ■ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ■ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Monuments aux morts

Matériaux : Pierre

Éléments architecturaux remarquables : inscriptions commémoratives, monolithe de section carrée, éléments d'ornements en métal

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 032

NOM :	Pavillon
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AN0359
ADRESSE	32 Rue Aristide Briand
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE
DESCRIPTION	■ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

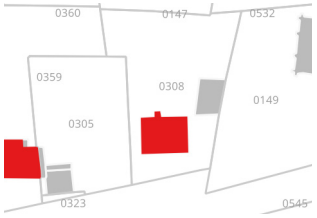
Matériaux : Appareillage de pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Appareillage de pierres, lucarnes, volets battants, linteaux, montants et appuis des ouvertures contrastés, marquise en tuiles

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 033



NOM :	Pavillon
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AN0308
ADRESSE	30 Rue Aristide Briand
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	■ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	■ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

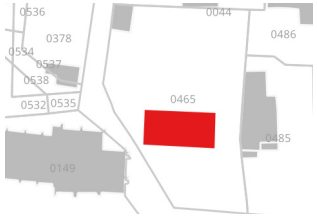
Matériaux : pierre

Couverture : ardoise

Éléments architecturaux remarquables : appareillage pierres, toiture mansardée, volets battants, lucarnes pendante, porte d'entrée avec linteau et imposte arrondis

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 034



NOM : Villa

RÉFÉRENCES CADASTRALES AN0465

ADRESSE 28 rue Aristide Briand

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ■ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

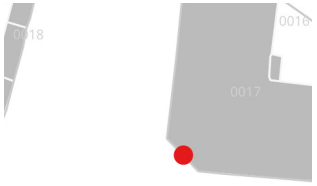
Matériaux : Enduits

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : lucarne jacobine, ornements de façades (fleurs), marquise, garde corps en ferronnerie, ordonnancement de la façade, corniche moulurée, appuis des fenêtres saillants

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 035



NOM : Plaque de signalisation « Labelle époque »

RÉFÉRENCES CADASTRALES AC0017

ADRESSE Croisement des Rues Paul Doumer et Henri Lechauguette

STATUT ■ PUBLIC ☐ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ☐ BON ■ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ ☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION ☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ■ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

DESCRIPTION

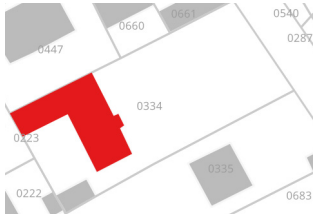
Bâti dominant : Plaque de signalisation

Matériaux : métal

Éléments architecturaux remarquables : Plaque

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 036



NOM :	Pavillon
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AP0334
ADRESSE	61 Rue Aristide Briand
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE
DESCRIPTION	■ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

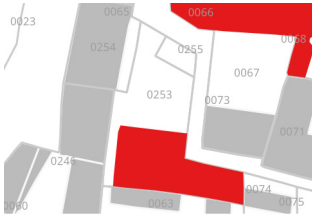
Matériaux :Enduit

Couverture :Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Fenêtre en meneaux et fenêtre arquée «bow-window», volets battants, pignon couvert avec toit en bâtière

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 037



NOM :	Maison rurale
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AC0253
ADRESSE	32 Rue Paul Doumer
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	☐ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ■ INCONNUE
DESCRIPTION	■ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

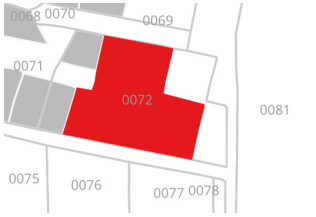
Matériaux : Appareillage de pierres

Couverture :Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : Appareillage de pierres, marquise en bois, volets battants, moulures du chéneau

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 038



NOM :	Ferme
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AC0072
ADRESSE	26 ter Rue Paul Doumer
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ■ CORPS DE FERME ☐ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

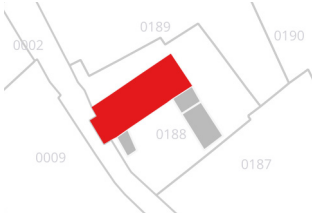
Matériaux : Appareillage de pierres

Couverture :Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : linteaux, appareillage de pierres, volets battants, marquise garde corps en ferronnerie, sous bassement contrasté, lucarnes

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 039



NOM :	Le Moulins de Busagny
RÉFÉRENCES CADASTRALES	AK0188
ADRESSE	Accès par la Sente Saint-Denis
STATUT	☐ PUBLIC ■ PRIVÉ
ÉTAT DE CONSERVATION	■ BON MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION
QUALITÉ	☐ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT
OCCUPATION	☐ HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ☐ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT
ÉPOQUE SUPPOSÉE	■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE
DESCRIPTION	☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ VILLA ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

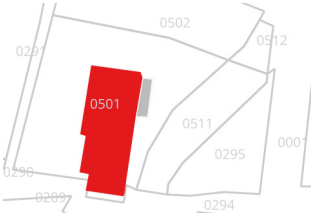
Matériaux : Enduit

Couverture :Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : ordonnancement de la façade, corniches moulurées, volets battants, lucarnes, linteaux en pierre, appuis de fenêtres en saillie, porte arquée, fenêtres à croisillons

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 040



NOM : Moulins d'Ars

RÉFÉRENCES CADASTRALES AR501

ADRESSE Rue Henri Lechauguette

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ BALNÉAIRE ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

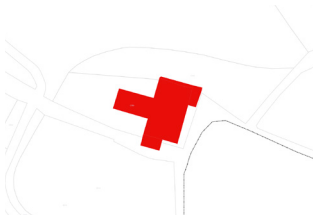
Matériaux : Enduit

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : lucarnes, chaînage d'angle en pierre, volets battants, portail en ferronnerie et pilastres

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

NUMÉRO 041



NOM : Moulin

RÉFÉRENCES CADASTRALES AK0184

ADRESSE Sente Saint Denis

STATUT ☐ PUBLIC ■ PRIVÉ

ÉTAT DE CONSERVATION ■ BON ☐ MOYEN ☐ MAUVAIS ☐ EN COURS DE RESTAURATION

QUALITÉ BÂTIMENT D'EXCEPTION ■ BÂTIMENT REMARQUABLE ☐ ENSEMBLE BÂTI COHÉRENT

OCCUPATION HABITAT COLLECTIF ☐ MIXTE ☐ ACTIVITÉS ■ HABITAT INDIVIDUEL ☐ COMMERCE ☐ ÉQUIPEMENT

ÉPOQUE SUPPOSÉE ■ ANTE ☐ INDUSTRIELLE ☐ 1ÈRE MOITIÉ 20ÈME ☐ 2ÈME MOITIÉ 20ÈME ☐ INCONNUE

DESCRIPTION ☐ PAVILLONNAIRE ☐ MAISON DE VILLE ☐ TRADITIONNEL ☐ BALNÉAIRE ☐ MAISON DE MAÎTRE ☐ CULTE ☐ MAISON DE BOURG ☐ CORPS DE FERME ■ AUTRES

DESCRIPTION

Bâti dominant : Bâtiment R+1+Combles

Matériaux : appareillage de pierres

Couverture : Tuiles

Éléments architecturaux remarquables : lucarnes, passage de la Viosne sous la construction, escalier vers le cours d'eau

VALEUR ■ HISTORIQUE ☐ CULTUREL ☐ ARCHITECTURAL ☐ PAYSAGER

TITRE 06
ANNEXES/DÉFINITIONS

LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.
Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

A

ABATTAGE

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

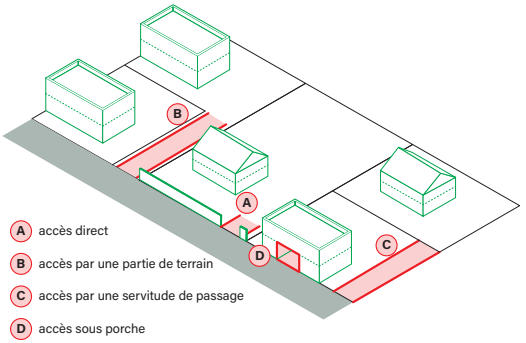
ABRI DE JARDIN

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

ACCÈS

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès. Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.

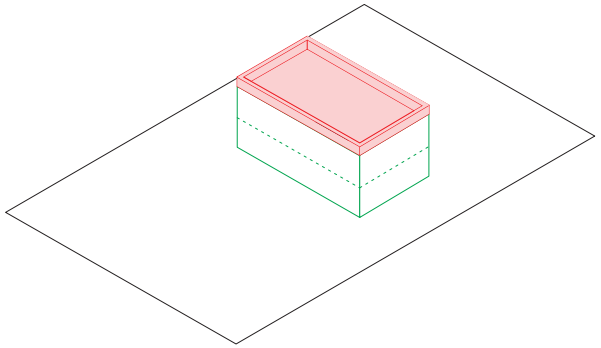


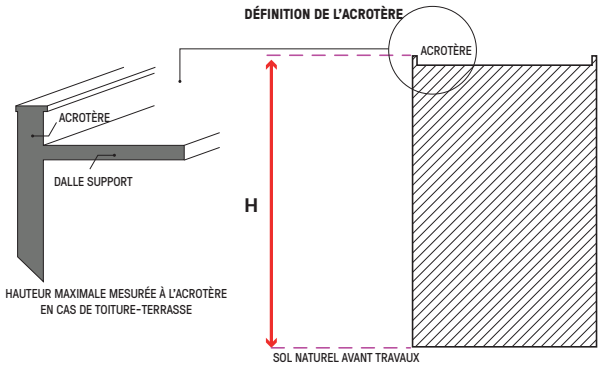
ACCÈS PRIVÉ OU ACCÈS PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.





ACTIVITÉ ACCESSOIRE

Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci.

Par exemple, les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont accessoires d'une exploitation agricole ; les espaces d'exposition, un local de vente, un restaurant d'entreprise sont accessoires d'une activité de production ou de fabrication d'une entreprise.

ADOSSEMENT

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle sur la partie arrière d'un bâtiment existant indépendamment de leur implantation sur la voie publique, ou voie privée ou emprise publique.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

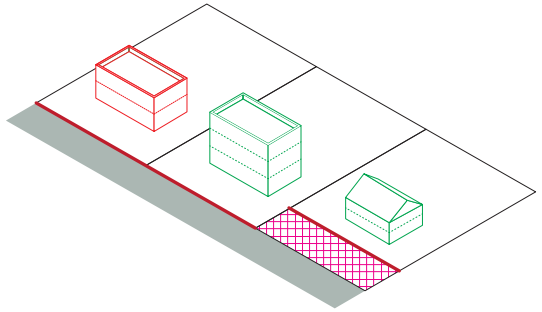
Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

AIRE DE PRÉSENTATION :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

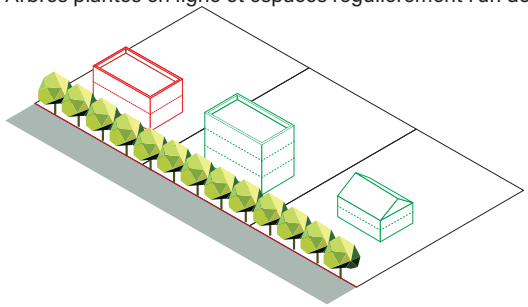
ALIGNEMENT

L'alignement ou la limite s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite entre la voie ou emprise publique et la propriété riveraine.



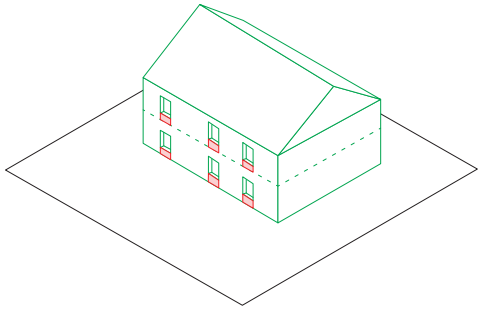
ALIGNEMENT D'ARBRES

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.



ALLÈGE

L'allège est la partie du mur située entre le plancher et l'appui de la fenêtre.



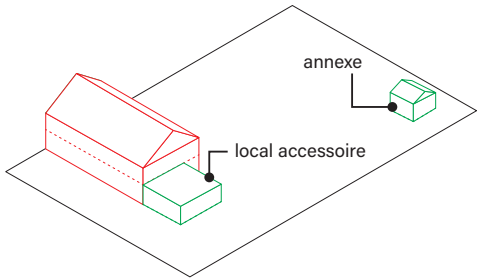
ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

Exemple : réserves, celliers, remises, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines, etc.

La destination des annexes au titre du code de l'urbanisme est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.



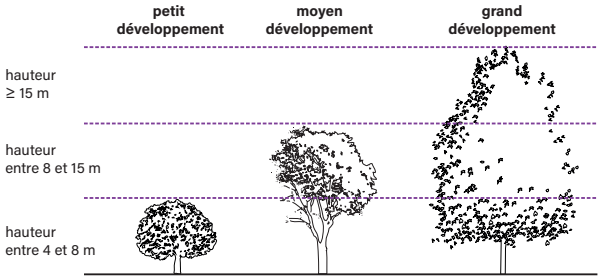
APPENTIS

Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Sont considérés comme arbres de haute tige les :

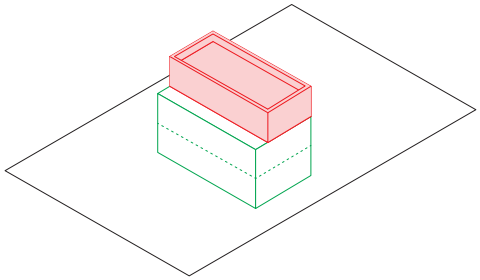
- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.



ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction qui est édifiée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu de la ou des façades des niveaux inférieurs.

Nota : il est admis un principe de double attique c'est-à-dire un attique sur les deux derniers niveaux de la construction.



AUVENT

Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B

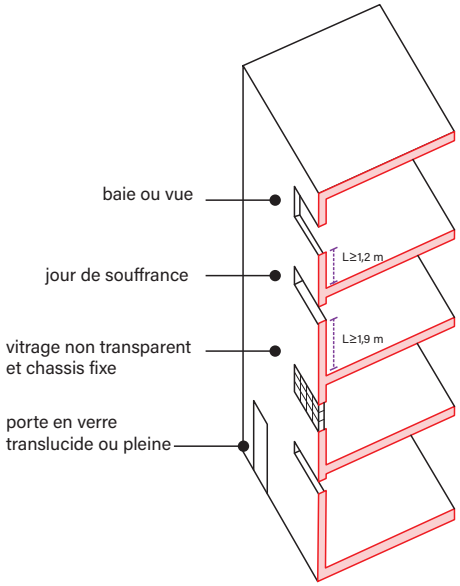
BAIE

Ouverture dans un mur assurant les fonctions d'éclairement naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

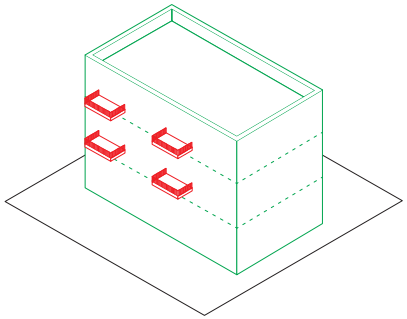
- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage non définitivement translucide ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage non définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.



BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade et en surplomb, fermée par une balustrade ou un garde-corps plein ou ajouré permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.



BARDAGE

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

BARREAUDAGE

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

BIO-SOURCÉ

Conformément à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label «bâtiment bio-sourcé», les matériaux de construction sont dits bio-sourcés lorsqu'ils sont issus de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériaux de construction dans un bâtiment. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textiles recyclés, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc...).

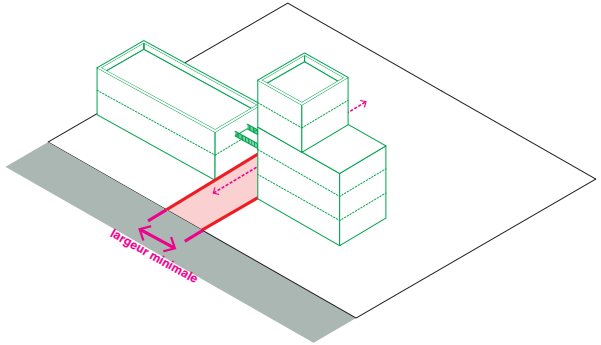
C

CÉSURE

Interruption du bâti sur toute sa hauteur (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur. Une césure doit présenter une largeur minimale précisée par le règlement de la zone.

Des jonctions de type passerelle entre les deux parties d'une construction peuvent être réalisées dans une césure à condition qu'elles ne s'étendent pas sur plus de deux niveaux consécutifs.

La césure doit comporter a minima des ouvertures secondaires (baies constituant l'éclairement secondaire d'une pièce principale ou baie d'éclairement d'une pièce secondaire) sans face à face et doit être, si possible, le lieu de distribution de la cour ou du jardin ou accueillir d'autres usages.



CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

CHÂSSIS DE TOITURE

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

CLAIRE-VOIE (DISPOSITIFS À)

Partie de clôture ou de garde-corps laissant le jour et formée alternativement d'espaces vides et d'espaces pleins.

CLÔTURE

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

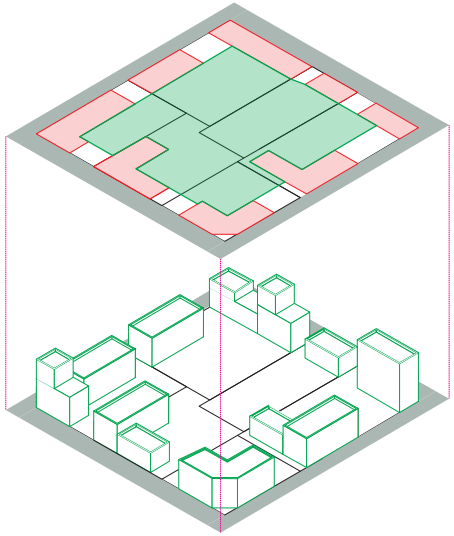
La clôture comprend les piliers et les portails.

COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

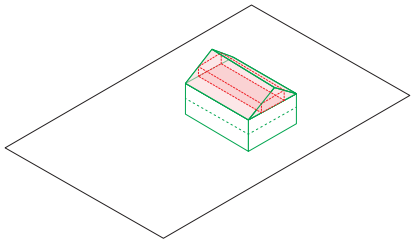
CŒURS D'ÎLOTS

Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.



COMBLE

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.



CÔNE DE VUE

Le règlement du PLU permet d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Un cône de vue peut ainsi être défini comme un cône angulaire sous lequel est vu un site à partir d'un point de vue particulier.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTION ENTERRÉE

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

CONTINUITÉ

C'est l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie.

Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contiguës aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

COUPE D'ENTRETIEN

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

COURS D'EAU

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

CÔTE NGF

Le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge.

CORNICHE

Une corniche est un couronnement continu en saillie d'un élément ou d'une construction. La corniche est le plus souvent horizontale, mais peut être également en pente si elle se développe le long du rampant d'un fronton par exemple.

CROUPE

Partie du toit qui, côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

COURONNEMENT

Le couronnement d'une construction comprend les acrotères ou les combles d'un bâtiment. La surface de plancher des combles doit être inférieure à la surface de plancher du dernier niveau sous le couronnement.

D

DÉBORDS DE TOITURE

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

DÉFRICHEMENT

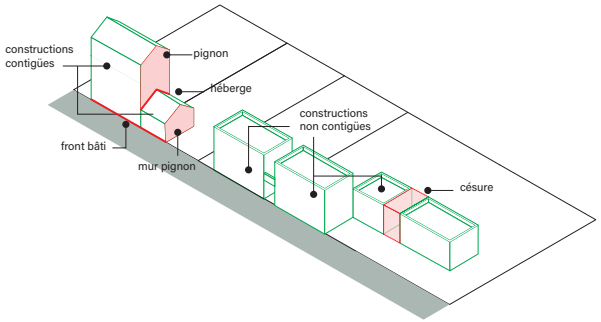
On entend par défrichement, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière ou arborée du sol.

DÉMOLITION

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

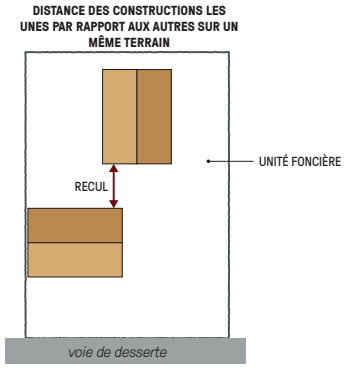
DISCONTINUITÉ

C'est l'implantation des constructions en dehors des limites séparatives latérales créant un front urbain aéré.



DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui a réduit le nombre de neuf à cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (article R.151-27 du code de l'urbanisme). Toutefois ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, énumérées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. L'arrêté NOR : LHAL1622621A du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et l'arrêté NOR : LOGL12923891A du 31 janvier 2020 ont modifié la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les documents d'urbanisme. Dès lors, des définitions particulières et différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques» ont été mises en place.

Enfin, le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et l'arrêté NOR : TREL2233598A du 22 mars 2023 viennent apporter des compléments aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme, modifiant ainsi les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

> cf tableau

E

EAUX PLUVIALES

Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou Toute surface les réceptionnant. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

EGOUT DU TOIT (RIVE D'ÉGOUT OU SABLIÈRE)

L'égout du toit correspond à l'intersection entre la pente de toiture et le plan vertical de la façade.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (EICSP)

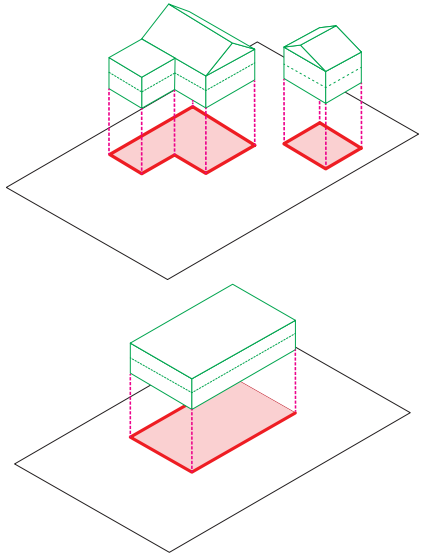
Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif. Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- 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 établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- 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 ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

De fait, les autres éléments de la construction soutenue par des poteaux, comme par exemple les pergolas, les porches, les balcons soutenus, comptent dans le calcul de la surface d'emprise au sol.

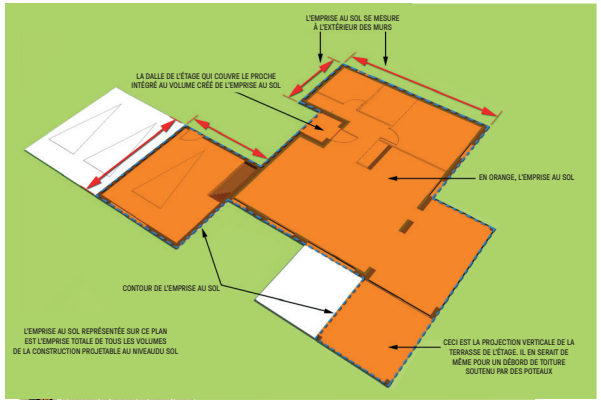


Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

- toute construction ou partie de construction maçonnée, quelle que soit sa hauteur : abris de jardin, carport, serres, hangars, perrons, rampes d'accès de parkings, garages annexes, etc. ;
- les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel ;
- les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, présentent une surélévation significative par rapport au terrain (supérieur à 60 cm) et/ou des fondations profondes ;
- les coursives et balcons.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (décors en façade), tels que bandeaux, corniches, marquises et les simples débords de toiture sans encorbellement ni élément de soutien ;
- les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain (inférieure ou égale à 60 cm), ni des fondations profondes .



EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE COMMUNALE, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

ÉPAISSEUR DES CONSTRUCTIONS

Mesure de la profondeur d'une construction calculée à partir de sa façade principale, sous-sol non compris.

ÉPANNELAGE

Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

ÉNERGIES RENOUVELABLES (ENR)

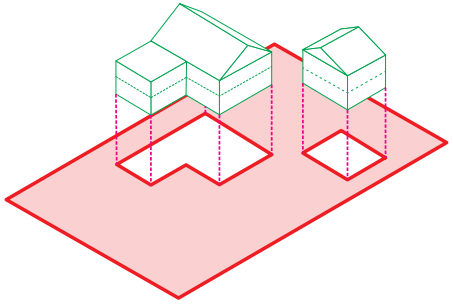
Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (EnR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstitue plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.



ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE/PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de «pleine terre» que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les terrasses extérieures et les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre au travers l'application du CBS.

ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et, les terrains de jeu et de sports.

ESSENCES LOCALES

Le territoire se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'annexe relatives aux essences locales.

ESPÈCE INVASIVE (VÉGÉTATION)

Espèce dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

ESPACE VERT PROTÉGÉ (EVP)

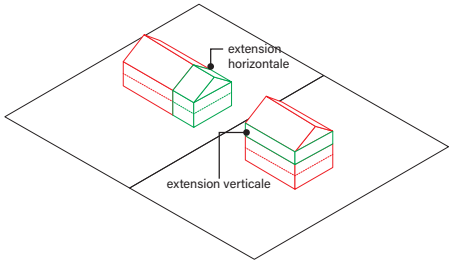
Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole ou encore son intérêt paysager.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



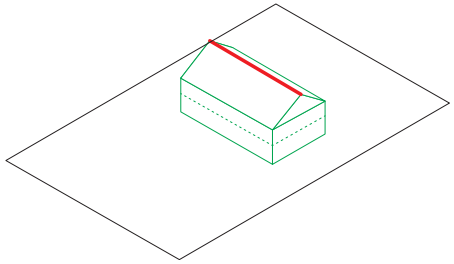
EXTENSION MESURÉE

Elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et sa nature. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée à répétition entraînant une profonde modification de l'existant ne saurait être considérée comme une extension mesurée.

F

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures verticales hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les doubles peaux assurant un confort bioclimatique et/ou thermique, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et de saillie (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

FAÇADE AVEC VUE

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

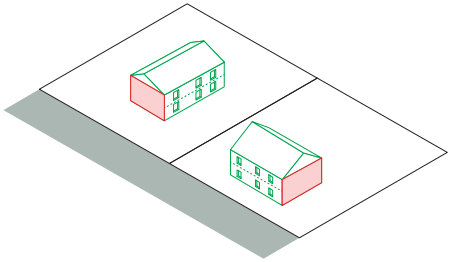
FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE

Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

- ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- pavés de verre ;
- balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue fixe, plein, non ajouré, ni transparent et d'une hauteur minimum de 1,90 m

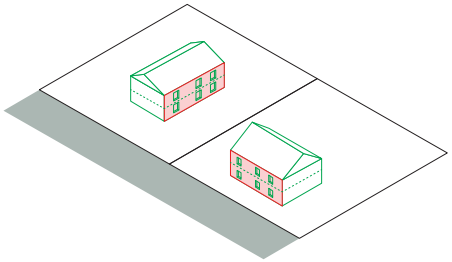
FAÇADE AVEUGLE

Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.



FAÇADE PRINCIPALE

Sont considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.



G

GABARIT

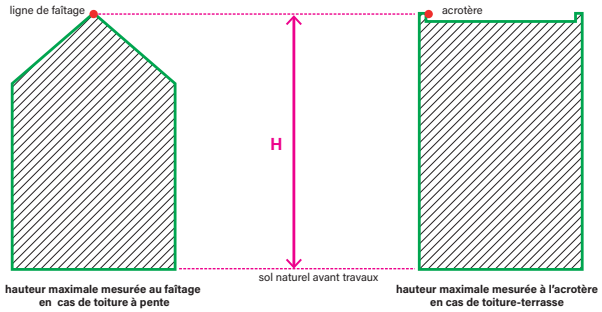
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

H

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.

(source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

Sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logements, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (articles R. 111-31 et suivants).

HOUPPIER

Le houppier d'un arbre est constitué de l'ensemble des branches et des rameaux du feuillage au niveau de la première couronne de grosses branches.

I

ÎLOT DE CHALEUR

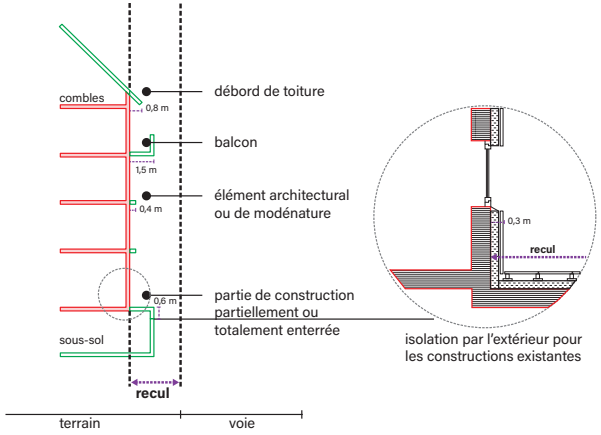
Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

IMPERMÉABLE (SURFACE)

Une surface imperméabilisée est une zone qui s'oppose à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et qui produit donc des effets de ruissellement des eaux de pluie. Il s'agit des surfaces bétonnées : surfaces construites, terrasses, routes, aires de stationnement, voies d'accès, entrées de garage, toits, aires de stockage, etc.

ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)

L'isolation thermique par l'extérieur consiste à placer la couche d'isolant (polystyrène expansé ou autre isolant) et les différentes couches de matériaux de parements (enduit minéral ou organique, PVC, bois, pierre, etc.) sur les murs extérieurs d'un bâtiment. Au sens du présent règlement, les règles de prospects (recul et retrait) ne s'appliquent pas aux dispositions relatives à l'ITE, mais à compter du nu de la façade.



J

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture dont les caractéristiques sont définies par les articles 675 à 680 du code civil, laissant uniquement passer la lumière sans permettre le regard, et située à une hauteur au moins égale à :

- 2,60 mètres au-dessus du sol du rez-de-chaussée de la construction ;
- 1,90 mètre au-dessus du sol d'un étage.

JARDIN FAMILIAL

Ensemble d'unités cultivées géré par une association déclarée ou reconnue d'utilité publique conformément à la loi du 1er juillet 1901.

JARDIN PARTAGÉ

Jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.

L

LARGEUR DE TERRAIN

La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

LINÉAIRE DE FAÇADE

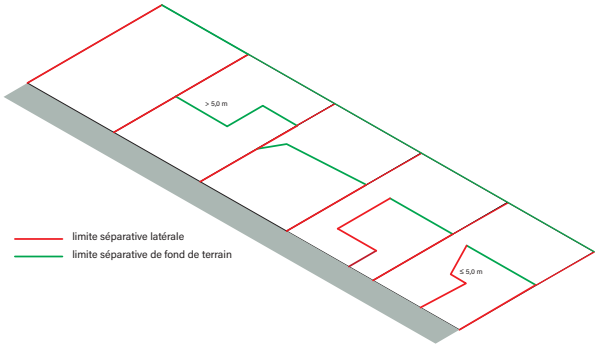
On appelle linéaire de façade, la longueur totale des façades implantées sur rue. Le calcul d'un linéaire de façade sur rue n'est pas cumulable sur plusieurs rues. En cas de courbe ou de pan cassé à l'intersection de deux rues, la longueur de façade de chacune des rues se calcule à part égale en fonction de la longueur de la courbe ou du pan cassé.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

En cas de décroché de la limite séparative latérale de moins de 5 m, la section créée est toujours considérée comme limite séparative latérale. Par contre, pour un décroché de la limite latérale de plus de 5 m, la section ainsi créée constitue une limite de fond de terrain.

Lorsque le terrain objet du projet (l'unité foncière) est constitué de plusieurs parcelles, le fond de parcelle se définit à l'échelle de l'unité foncière (sauf si R.151-21).



NOTION DE LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE

La limite qui s'y substitue est définie comme :

- la limite interne au terrain riverain de la voie ou l'emprise publique frappée d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voie ou d'une emprise publique.
- la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de la réalisation d'une voie ou d'une emprise publique.

LOGEMENT

Au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation. Les logements sont répartis en quatre catégories : résidence principale, résidence secondaire, logement occasionnel ou logement vacant.

LOGEMENT SOCIAL

Un logement social ou HLM est un logement financé avec un prêt aidé de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Il existe plusieurs typologies de logements locatifs sociaux assujettis à des barèmes de revenus : PLI, PLS, PLAI, ou PLUS.

LOCAL ACCESSOIRE

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

(source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

LOGGIA

Pièce à l'étage d'un bâtiment, en retrait du nu de la façade, ouverte sur l'extérieur : ses baies n'ont pas de menuiserie.

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

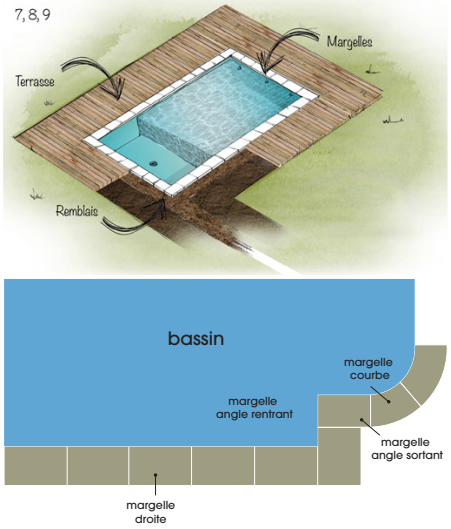
M

MAILLAGE

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux emprises publiques ou voies distinctes ou deux points distincts d'une même emprise publique ou voie (voie en U). La liaison doit être assurée pour au moins un mode de déplacement.

MARGELLES DE PISCINE

Les margelles de piscine sont des bordures, disponibles en différents matériaux, qui entourent directement un bassin de piscine, le plus souvent creusé. On peut les qualifier simplement de « trottoir de piscine » qui permet ainsi aux baigneurs de circuler librement autour du bassin.



MITOYENNETÉ

Une construction mitoyenne est une construction contiguë à une autre par un pignon latéral et implantée sur la même voie publique, privée ou emprise publique.

MODÉNATURE

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

MUR-BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

MUTUALISATION

Mise en commun de ressources (eau, déchets, etc.) ou d'usages (locaux, stationnement, etc.) au sein d'un périmètre opérationnel. Elle permet de générer des économies d'espace et/ou de moyens.

MUTUALISATION ET FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

N

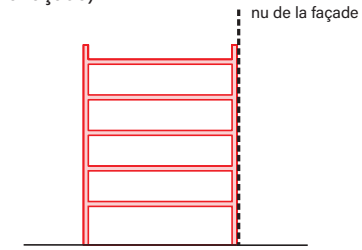
NIVEAU

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

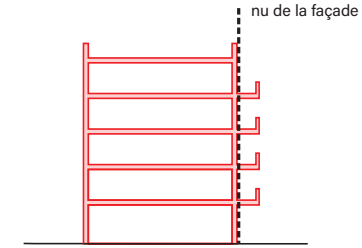
NU DE FAÇADE

Le nu est le plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant au parement fini d'un mur ou d'un ouvrage.

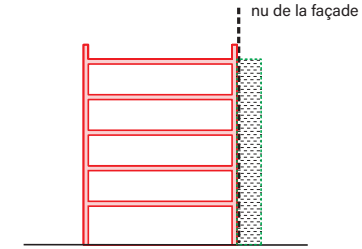
Il correspond à la partie majoritairement plane de la façade (non compris les saillies et les retraits de toute nature, ainsi que les doubles peaux si celles-ci recouvrent moins de la moitié de la surface de la façade).



cas n°1 : façade verticale simple



cas n°2 : balcons et autres dispositifs ouverts



cas n°4 : façade avec double peau climatique

O

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le PLU peut imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

OPÉRATION OU PROGRAMME

Les opérations d'aménagement ne sont définies par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme que par des buts : elles ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser l'activité économique, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. La jurisprudence a précisé cette définition en indiquant que l'opération d'aménagement suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

L'aménagement désigne l'ensemble des actes des autorités locales qui visent à conduire et à autoriser les opérations d'aménagement et à en assurer l'harmonisation, mais il faut distinguer, les procédures d'aménagement (ZAC, lotissement, RHI…), les aménageurs (établissements publics, SEML, SPL, aménageurs privés…) et les modes de gestion de l'aménagement (régie, contrats).

ORDONNANCEMENT DE FAIT

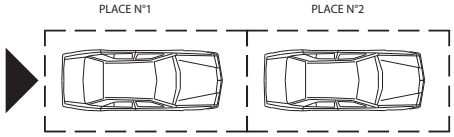
La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre le cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

P

PLACE COMMANDÉE

On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n° 1 commande la place n° 2.



PATRIMOINE

Le patrimoine bâti est constitué d'édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.

PLAI

Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

PLI

Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire sont attribués aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds des ressources des autres catégories de logement social.

PLUS

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré). ils correspondent aux logements sociaux classiques.

PLS

Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM (PLUS) mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

PIÈCE PRINCIPALE

Est considérée comme pièce principale, toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail. Par extension, les pièces secondaires correspondent aux pièces qui ne sont pas principales.

PSLA

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession sociale à la propriété. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement agréé par l'État.

PYLÔNE

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.

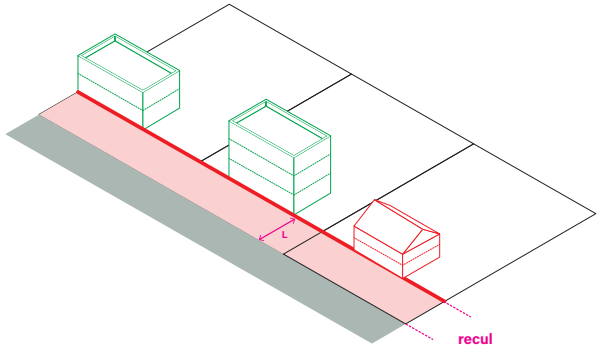
Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

R

RECUL

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé, en tout point de la façade de la construction.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.



RÉHABILITATION

Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment.

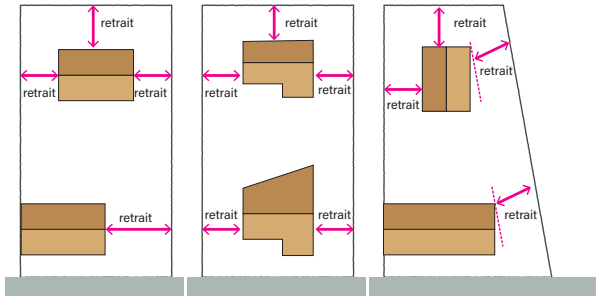
Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à- vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

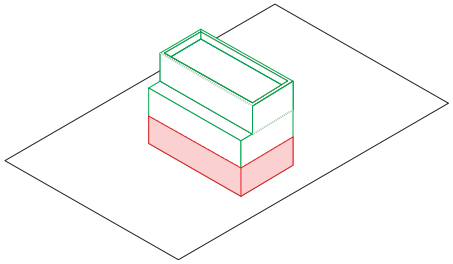
RETRAIT

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction.



REZ-DE-CHAUSSÉE

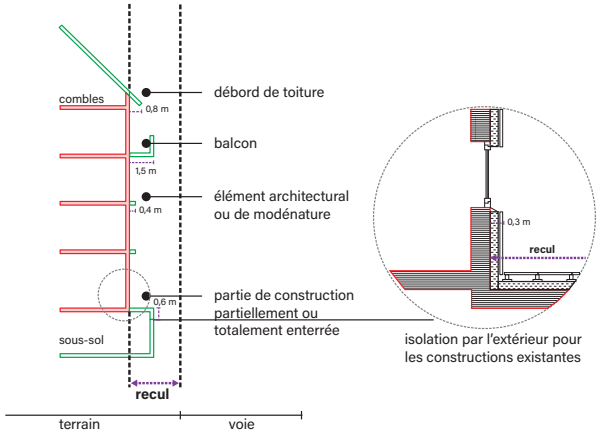
Niveau du bâtiment qui est à la hauteur du terrain naturel. Partie d'un bâtiment qui est construite de plain pied sur une cour ou sur un jardin.



S

SAILLIE

Tout élément de gros œuvre, tout élément architectural, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade et qui constitue un volume clos ou ouvert comme, par exemple, les balcons, les oriels (bow-windows), auvents, devantures de boutique, etc.



SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est une servitude de droit privé établie par convention (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (remblai ou déblai).

STATIONNEMENT

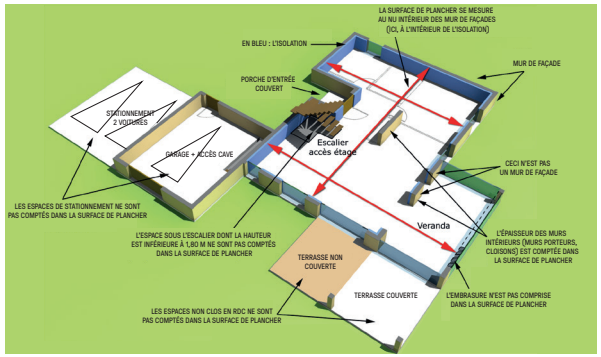
Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

SURFACE DE PLANCHER

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L.111-14 et R.112-2 du Code de l'urbanisme, – circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

La surface de plancher de la construction s'entend de 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.



SURFACE ÉCO-AMÉNAGÉE

Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS).

T

TERRAIN

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles.

TERRAIN EN PENTE

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétique, hydraulique, phonique et esthétique.

Au sens du présent règlement,pour être considérée comme un toiture végétalisée, cette dernière doit être plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

TERRE VÉGÉTALE

Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales.

TRAVAUX SUR EXISTANT

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

U

UNITÉ FONCIÈRE

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

V

VÉRANDA

Une véranda est une pièce supplémentaire de plain pied aux parois majoritairement vitrées. Elle peut comporter des cloisons bâties en dur maçonnées ou en bois. En général, il s'agit de murets de quart, tiers ou mi-hauteur permettant de solidifier l'ouvrage par une base rigide.

Les vérandas en continuité du bâtiment principal, présentant des pièces de vie ou de fonctionnement identique à l'usage principal (habitation, locaux d'activités, etc.), ne constituent pas des annexes mais des extensions du bâtiment principal

À défaut de ces parois pleines, au sens de l'architecture classique, il s'agit d'une verrière, en présence de verre, ou d'une cage, s'il s'agit de grillage - voire de ferronnerie. Si cette construction est isolée du bâtiment principal, on parle alors d'une serre (pour du verre) de volière ou de cage (pour du grillage). Si les panneaux sont en métal, on est en présence d'un jardin d'hiver.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée aux piétons, et les fossés et les talus la bordant. Elle peut être de statut public ou privé. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules qu'elles soient de statut public ou privé.

VOLUME CONSTRUIT

Volume clos et couvert de la ou des constructions.

Z

ZONE HUMIDE

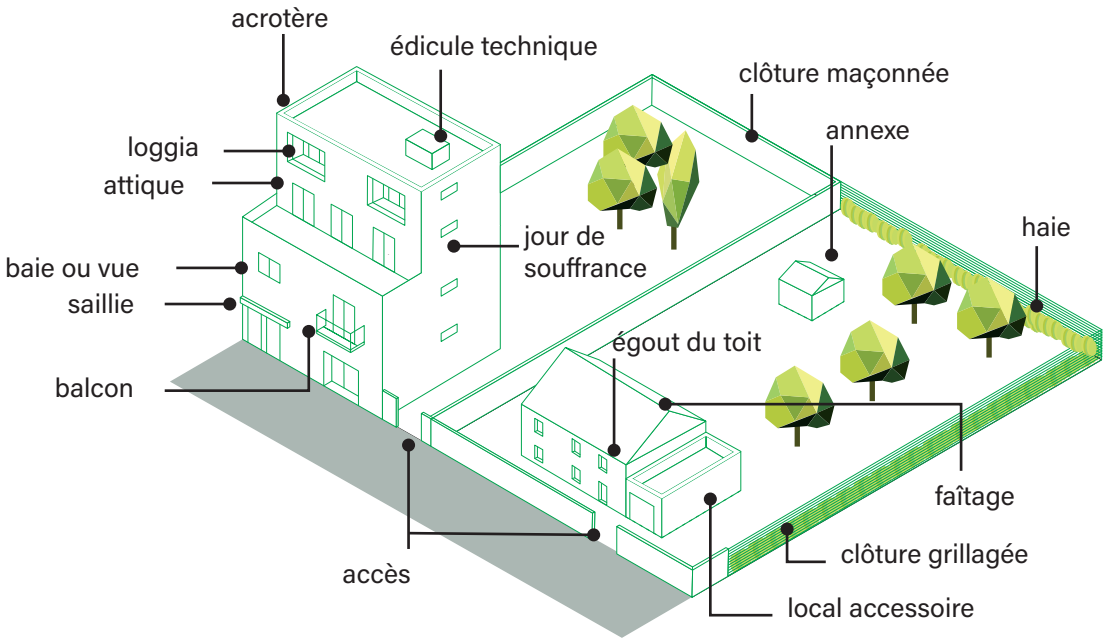
Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année.

ZONE NON AEDIFICANDI

La servitude non aedificandi interdit toute construction sur une zone dénommée le fonds servant et peut être établie pour l'utilité publique ou celle d'un particulier.

QUELQUES ILLUSTRATIONS POUR COMPRENDRE

Éléments architecturaux et paysagers



Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	La sous-destination **exploitation agricole** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	La sous-destination **exploitation forestière** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	**Logement**	La sous-destination **logement** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail**	La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle .
	Commerce de gros	La sous-destination **commerce de gros** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	La sous-destination **activité de service avec l'accueil d'une clientèle** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	La sous-destination **hôtels** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	La sous-destination **autres hébergements touristiques** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	La sous-destination **cinéma** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions
Équipement d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées**	La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. *Cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de bureau des bureaux des administrations publiques.*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salle d'art et de spectacles	La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination **lieux de culte** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination Équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	**Industrie**	La sous-destination **industrie** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. *Semblent être exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination artisanat et commerces de détail. Les data-center entrent donc dans la sous-destination entrepôt.*
	Bureau	La sous-destination **bureau** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. *C'est ainsi le miroir de la modification de l'arrêté sur la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination **cuisine dédiée à la vente en ligne** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

TITRE 06
ANNEXES/LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES

Liste des essences recommandées d'après le document «**Plantons local en Île-de-France pour favoriser la biodiversité**» de l'Agence Régionale de la Biodiversité (novembre 2019).

LISTE DES ESSENCES POUR LES ARBRES	
Nom scientifique	**Nom usuel**
Alnus incana	**Aulne blanc**
Betula pendula	**Bouleau verruqueux**
Betula pubescens	**Bouleau blanc**
Carpinus betulus	**Charme**
Castanea sativa	**Châtaignier**
Crataegus germanica	**Néflier**
Fagus sylvatica	**Hêtre**
Fraxinus excelsior	**Frêne commun**
Populus tremula	**Peuplier Tremble**
Prunus avium	**Merisier**
Quercus petraea	**Chêne sessile**
Quercus robur	**Chêne pédonculé**
lnus glutinosa	**Aulne glutineux**
Salix alba	**Saule blanc**
Acer campestre	**Érable champêtre**
Cornus sanguinea ssp sanguinea	**Cornouiller sanguin**
Prunus spinosa	**Prunellier**
Pyrus communis	**Aigrin**
Salix atrocinerea	**Saule à feuilles d'Olivier**
Sorbus torminalis	**Alisier torminal**
Tilia cordata	**Tilleul à petites feuilles**
Ulmus minor	**Petit orme**
Juglans regia	**Noyer commun**
Salix triandra	**Osier brun**
Malus sylvestris	**Pommier sauvage**
Robinia pseudo-acacia	**Robinier faux acacia**
Salix viminalis	**Saule des vanniers**
Salix caprea	**Saule marsault**
Sorbus aucuparia	**Sorbiers des oiseleurs**

LISTE DES ESSENCES POUR LES HAIES	
Nom scientifique	**Nom usuel**
Acer campestre	**Érable champêtre**
Carpinus betulus	**Charme**
Clinopodium vulgare	**Sariette commune**
Cornus mas	**Cornouiller mâle**
Cornus sanguinea ssp sanguinea	**Cornouiller sanguin**
Corylus avellana	**Noisetier**
Crataegus laevigata	**Aubépine épineuse**
Crataegus monogyna	**Aubépine monogyne**
Cytisus scoparius	**Genet à balais**
Digitalis purpurea	**Digitale pourpre**
Dioscorea communis	**Sceau de Notre Dame**
Euonymus europaeus	**Fusain d'Europe**
Fragaria vesca	**Fraisier**
Frangula alnus	**Bourgène**
Genista tinctoria	**Genêt des teinturiers**
Glechoma hederacea	**Lierre terrestre**
Humulus lupulus	**Houblon**

Hypericum hirsutum	**Millepertuis velu**
Ilex aquifolium	**Houx**
Juniperus communis	**Genévrier commun**
Ligustrum vulgare	**Troène commun**
Lonicera periclymenum	**Chevrefeuille des Bois**
Prunus mahaleb	**Cerisier de Ste Lucie**
Prunus spinosa	**Prunellier**
Pyrus communis	**Aigrin**
Rhamnus cathartica	**Nerprun purgatif**
Rosa arvensis	**Rosier rampant**
Rosa canina	**Eglantier**
Rubus caesius	**Ronce bleuatre**
Rubus fruticosus	**Ronce des bois**
Rubus idaeus	**Framboisier**
Salix atrocinerea	**Saule à feuilles d'Olivier**
Salix caprea	**Saule marsault**
Salix cinerea	**Saule cendré**
Sambucus nigra	**Sureau noir**
Solanum dulcamara	**Douce amère**
Torilis japonica	**Torilis faux-cerfeuil**
Ulmus minor	**Petit orme**
Viburnum lantana	**Viorne lantane**
Viburnum opulus	**Viorne obier**
Vicia sepium	**Vesce des haies**
Buxus sempervirens	**Buis**
Lonicera xylosteum	**Camérisier à balais**
Carpinus betulus	**Charmille**
Euonymus europeaus	**Fusain d'Europe**
Ribes uvacrispa	**Groseiller des haies**

Ilex aquifolium)	**Houx**
Taxus baccata	**If commun**
Rubus fructicosus	**Mûrier des haies**
Rhamnus cathartica	**Nerprun cathartique**
Corylus avellana	**Noisetier commun**
Rosa arvensis	**Rosier des champs**
Rosa rubiginosa	**Rosier rouillé**
Ligustrum vulgare	**Troène commun**

LISTE DES ESSENCES POUR LES MASSIF BOISÉS	
Nom scientifique	**Nom usuel**
Alliaria petiolata	**Alliaire**
Allium ursinum	**Ail des ours**
Anemone nemorosa	**Anémone des bois**
Anthriscus sylvestris	**Cerfeuil des bois**
Avenella flexuosa	**Foin tortueux**
Betonica officinalis	**Épiaire officinale**
Betula pendula	**Bouleau verruqueux**
Betula pubescens	**Bouleau blanc**
Brachypodium sylvaticum	**Brachypode des bois**
Calluna vulgaris	**Callune fausse bruyère**
Carex pendula	**Laîche à épis pendants**
Carpinus betulus	**Charme**
Convallaria majalis	**Muguet**
Crataegus germanica	**Néflier**
Cytisus scoparius	**Genêt à balai**
Daphne laureola	**Daphné lauréole**

Erica cinerea	**Bruyère cendrée**
Eupatorium cannabinum	**Eupatoire chanvrine**
Fagus sylvatica	**Hêtre**
Fragaria vesca	**Fraisier**
Frangula alnus	**Bourgène**
Fraxinus excelsior	**Frêne commun**
Geum urbanum	**Benoîte commune**
Hedera helix	**Lierre grimpant**
Ilex aquifolium	**Houx**
Lamium galeobdolon	**Lamier jaune**
Lonicera xylosteum	**Camerisier à balai**
Populus tremula	**Peuplier Tremble**
Prunus avium	**Merisier**
Quercus petraea	**Chêne sessile**
Quercus pubescens	**Chêne pubescent**
Quercus robur	**Chêne pédonculé**
Ribes rubrum	**Groseiller rouge**
Ribes uva-crispa	**Groseillier à maquereaux**
Ruscus aculeatus	**Fragon**
Solidago virgaurea	**Solidage verge d'or**
Sorbus aucuparia	**Sorbier des oiseleurs**
Sorbus torminalis	**Alisier torminal**
Teucrium scorodonia	**Germandrée**
Tilia cordata	**Tilleul à petites feuilles**
Tilia platyphyllos	**Tilleul à grandes feuilles**
Ulmus glabra	**Orme glabre**
Veronica chamaedrys	**Véronique petit-chêne**
Veronica officinalis	**Véronique officinale**
Vinca minor	**Petite pervenche**

LISTE DES ESSENCES POUR LES MILIEUX HUMIDES	
Nom scientifique	**Nom usuel**
Alnus glutinosa	**Aulne glutineux**
Angelica sylvestris	**Angélique sauvage**
Bidens tripartita	**Bident trifolié**
Caltha palustris	**Populage des marais**
Cardamine pratensis	**Cardamine des prés**
Carex acutiformis	**Laîche des marais**
Carex hirta	**Laîche hérissée**
Carex pendula	**Laîche** à épis pendants
Ceratophyllum demersum	**Cornifle immergé**
Cirsium palustre	**Cirse des marais**
Eleocharis palustris	**Scirpe des marais**
Epilobium hirsutum	**Epilobe hérissée**
Equisetum palustre	**Prêle des marais**
Eupatorium cannabinum	**Eupatoire chanvrine**
Filipendula ulmaria	**Reine des prés**
Heracleum sphondylium	**Berce sphondyle**
Iris pseudacorus	**Iris des marais**
Juncus conglomeratus	**Jonc aggloméré**
Juncus effusus	**Jonc épars**
Juncus inflexus	**Jonc glauque**
Lotus pedunculatus	**Lotus des marais**
Lychnis flos-cuculi	**Œil-de-perdrix**
Lycopus europaeus	**Lycope d'Europe**
Lysimachia nummularia	**Lysimaque nummulaire**
Lysimachia vulgaris	**Lysimaque commune**
Lythrum salicaria	**Salicaire**
Mentha aquatica	**Menthe aquatique**

Mentha arvensis	**Menthe des champs**
Mentha suaveolens	**Menthe** à feuilles rondes
Myriophyllum spicatum	**Myriophylle en épis**
Najas marina	**Naïade majeure**
Nuphar lutea	**Nénuphar jaune**
Persicaria amphibia	**Persicaire flottante**
Phalaris arundinacea	**Baldingère faux-roseau**
Phragmites australis	**Roseau**
Potamogeton crispus	**Potamot crépu**
Potamogeton natans	**Potamot nageant**
Potamogeton nodosus	**Potamot noueux**
Pulicaria dysenterica	**Pulicaire dysentérique**
Ranunculus sceleratus	**Renoncule scélérate**
Sagittaria sagittifolia1	**Sagittaire** à feuilles en cœur
Salix alba	**Saule blanc**
Salix viminalis	**Osier des vanniers**
Saponaria officinalis2	**Saponaire**
Scrophularia auriculata	**Scrofulaire aquatique**
Scutellaria galericulata	**Scutellaire casquée**
Solanum dulcamara	**Douce amère**
Sparganium erectum	**Rubanier dressé**
Stachys palustris	**Epiaire des marais**
Succisa pratensis	**Succise des prés**
Symphytum officinale	**Grande Consoude**
Thalictrum flavum	**Pigamon jaune**
Typha angustifolia	**Massette** à feuilles étroites
Typha latifolia	**Massette** à larges feuilles

LISTE DES ESSENCES POUR PARTERRES VÉGÉTAUX	
Nom scientifique	**Nom usuel**
Achillea millefolium	**Achille millefeuille**
Agrimonia eupatoria	**Aigremoine**
Agrostis capillaris	**Agrostide capillaire**
Agrostis stolonifera	**Agrostide stolonifère**
Ajuga reptans	**Bugle rampante**
Alopecurus pratensis	**Vulpin des prés**
Anthoxanthum odoratum	**Flouve odorante**
Anthyllis vulneraria1	**Anthyllide vulnéraire**
Arabis hirsuta	**Arabette poilue**
Arctium lappa	**Grande bardane**
Arctium minus	**Petite bardane**
Arrhenatherum elatius	**Fromental élevé**
Bellis perennis	**Pâquerette**
Blackstonia perfoliata	**Chlorette**
Brachypodium rupestre	**Brachypode des rochers**
Briza media	**Brize intermédiaire**
Bromopsis erecta	**Brome érigé**
Bromus hordeaceus	**Brome mou**
Calendula arvensis	**Souci des champs**
Campanula rapunculus	**Campanule raiponce**
Campanula rotundifolia	**Campanule à feuilles rondes**
Cardamine pratensis	**Cardamine des prés**
Carex spicata	**Laîche en épis**
Centaurea decipiens	**Centaurée de Debeau**
Centaurea scabiosa	**Centaurée scabieuse**
Centaurium erythraea	**Petite centaurée commune**
Cichorium intybus	**Chicorée sauvage**

Cirsium vulgare	**Cirse commun**
Clematis vitalba	**Clematite vigne blanche**
Coronilla varia	**Coronille bigarrée**
Crepis capillaris	**Crépide capillaire**
Cynodon dactylon	**Chiendent pied-de-poule**
Cynosurus cristatus	**Cynosure crételle**
Dactylis glomerata subsp. glomerata	**Dactyle aggloméré**
Daucus carota	**Carotte sauvage**
Dipsacus fullonum	**Cardère**
Echium vulgare	**Vipérine**
Epilobium angustifolium	**Epilobe en épis**
Erodium cicutarium	**Érodium à feuilles de cigue**
Eryngium campestre	**Panicaut champêtre**
Euphorbia cyparissias	**Euphorbe petit-cyprès**
Festuca ovina	**Fétuque de Westphalie**
Festuca rubra	**Fétuque rouge**
Galium verum	**Gaillet jaune**
Geranium dissectum	**Géranium découpé**
Geum urbanum	**Benoîte commune**
Helianthemum nummularium	**Hélianthème**
Heracleum sphondylium	**Berce sphondyle**
Hippocrepis comosa	**Hippocrépide chevelue**
Holcus lanatus	**Houlque laineuse**
Hypericum perforatum	**Millepertuis perforé**
Hypochaeris radicata	**Porcelle enracinée**
Jacobaea vulgaris	**Séneçon de Jacob**
Knautia arvensis	**Knautie des champs**
Lathyrus pratensis	**Gesse des prés**
Lathyrus tuberosus	**Gesse tubéreuse**

Leontodon hispidus	**Liondent hispide**
Lepidium squamatum	**Corne-de-cerf écailleuse**
Leucanthemum ircutianum	**Marguerite**
Linaria vulgaris	**Linaire commune**
Lolium perenne	**Ivraie vivace**
Lonicera periclymenum	**Lotier corniculé**
Lychnis flos-cuculi	**Oeil-de-perdrix**
Lysimachia nummularia	**Lysimaque nummulaire**
Malva moschata	**Mauve musquée**
Malva sylvestris	**Mauve sylvestre**
Matricaria chamomilla	**Camomille sauvage**
Medicago lupulina	**Minette**
Melilotus officinalis	**Melisse**
Myosotis arvensis	**Myosotis des champs**
Ononis spinosa	**Bugrane épineuse**
Onopordum acanthium	**Onopordon faux-acanthe**
Origanum vulgare	**Origan**
Papaver dubium	**Pavot douteux**
Papaver rhoeas	**Coquelicot**
Petrorhagia prolifera	**Œillet prolifère**
Phleum pratense	**Fléole des prés**
Plantago coronopus	**Plantain corne-de-cerf**
Plantago lanceolata	**Plantain lancéolé**
Plantago major	**Grand plantain**
Plantago media	**Plantain moyen**
Poa pratensis	**Pâturin des prés**
Poa trivialis	**Pâturin commun**
Potentilla reptans	**Potentille rampante**
Primula veris	**Primevère officinale**

Prunella vulgaris	**Herbe Catois**
Ranunculus acris	**Bouton d'or**
Ranunculus bulbosus	**Bouton d'or**
Ranunculus repens	**Renoncule rampante**
Reseda luteola	**Réséda jaune**
Rumex acetosa	**Oseille des prés**
Salvia pratensis	**Sauge des prés**
Scabiosa columbaria	**Scabieuse colombaire**
Schedonorus pratensis	**Fétuque des prés**
Silene latifolia	**Compagnon blanc**
Silene vulgaris	**Silene enflée**
Stachys recta	**Épiaire droite**
Stellaria graminea	**Stellaire graminée**
Tanacetum vulgare	**Tanaisie commune**
Taraxacum section ruderalia	**Pissenlit**
Torilis arvensis	**Torilis des champs**
Tragopogon dubius	**Salsifis douteux**
Tragopogon pratensis	**Salsifis des prés**
Trifolium arvense	**Trèfle des champs**
Trifolium campestre	**Trèfle champêtre**
Trifolium dubium	**Trèfle douteux**
Trifolium fragiferum	**Trèfle porte-fraises**
Trifolium pratense	**Trèfle des prés**
Tripleurospermum inodorum	**Matricaire inodore**
Trisetum flavescens	**Trisète commune**
Tussilago farfara	**Tussilage**
Urtica dioica	**Ortie dioique**
Verbascum blattaria	**Molène blattaire**
Verbascum thapsus	**Bouillon blanc**
Verbena officinalis	**Verveine officinale**
Vicia cracca	**Vesce cracca**

LISTE DES ESSENCES POUR TOITURE VÉGÉTALISÉE	
Nom scientifique	**Nom usuel**
Allium vineale	**Ail des vignes**
Anisantha diandra	**Brome à deux étamines**
Anisantha tectorum	**Brome des toits**
Arenaria serpyllifolia	**Sabline à feuilles de serpolet**
Catapodium rigidum	**Pâturin rigide**
Chaenorrhinum minus	**Petite linaire**
Crepis capillaris	**Crépide capillaire**
Daucus carota	**Carotte sauvage**
Epilobium tetragonum	**Épilobe à tige carrée**
Erodium cicutarium	**Érodium à feuilles de cigue**
Ervum tetraspermum	**Lentillon**
Geranium pusillum	**Géranium fluet**
Geranium rotundifolium	**Géranium à feuilles**
Hypericum perforatum	**Millepertuis perforé**
Hypochaeris radicata	**Porcelle enracinée**
Kickxia elatine	**Linaire élatine**
Kickxia spuria	**Linaire bâtarde**
Leontodon saxatilis	**Liondent faux-pissenlit**
Linaria vulgaris	**Linaire commune**
Medicago lupulina	**Minette**
Medicago minima	**Luzerne naine**
Origanum vulgare	**Origan**
Ornithopus perpusillus	**Ornithope délicat**
Petrorhagia prolifera	**Dianthus prolifer**

Pilosella officinarum	**Piloselle**
Poa compressa	**Pâturin comprimé**
Polygonum aviculare	**Renouée des oiseaux**
Potentilla reptans	**Potentille rampante**
Rumex acetosella	**Petite oseille**
Sagina apetala	**Sagine apétale**
Sagina procumbens	**Sagine couchée**
Saxifraga tridactylites	**Saxifrage à trois doigts**
Sedum acre	**Poivre de muraille**
Sedum album	**Orpin blanc**
Sedum rupestre	**Orpin réfléchi**
Thymus praecox	**Thym précoce**
Trifolium arvense	**Trèfle des champs**
Vicia hirsuta	**Vesce hérissée**
Viola arvensis	**Pensée des champs**
Vulpia myuros	**Vulpie queue-de-rat**

Préconisations :

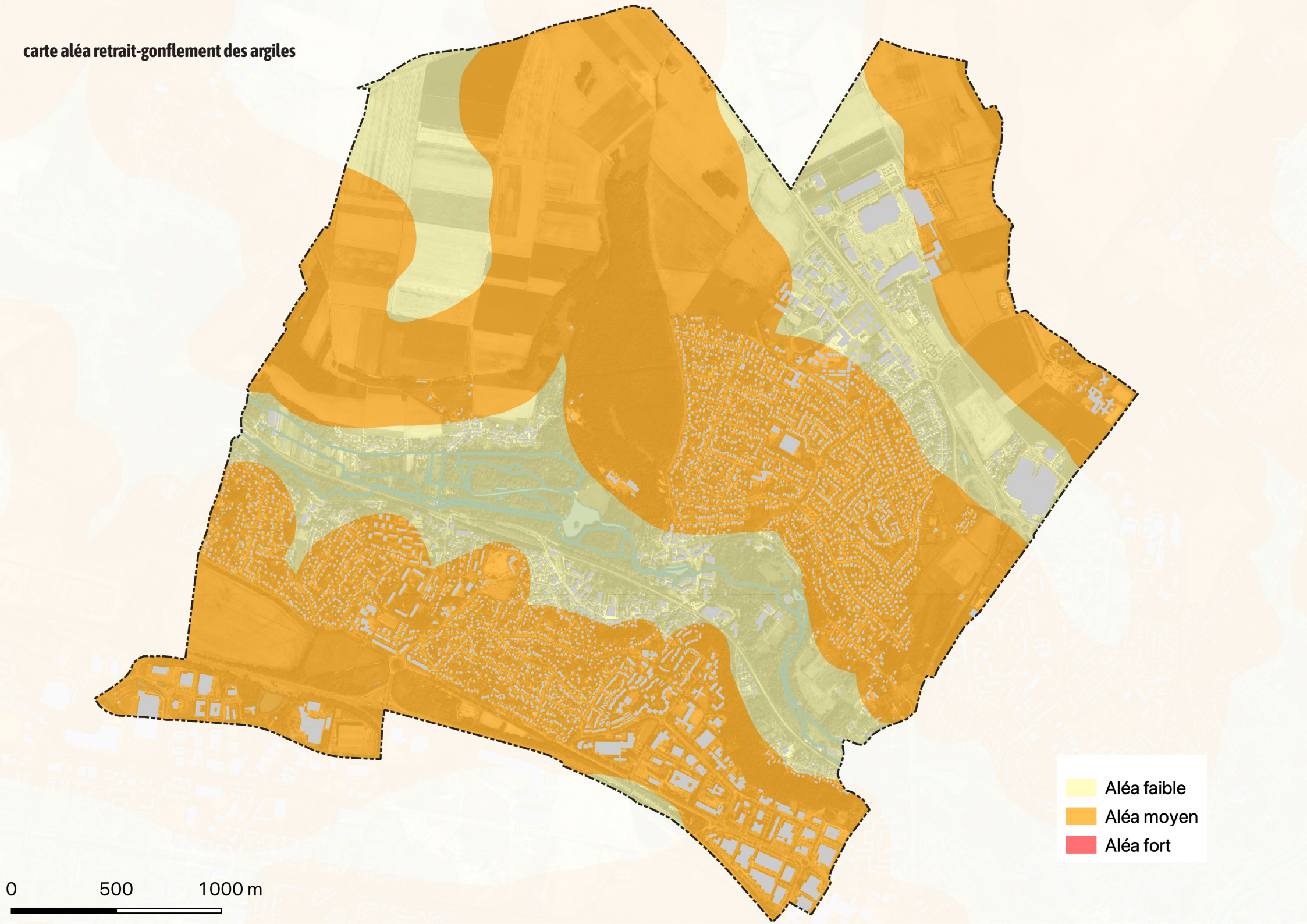
- Limiter l'emploi de systèmes pré-cultivés en privilégiant la plantation en micro-mottes ou en semis, en choisissant sa propre composition floristique ;
- Privilégier les variétés locales, disponibles auprès de quelques fournisseurs, ou demander au concepteur de s'inspirer des milieux alentours pour créer la toiture végétaliser (utilisation d'un substrat local, implantation de végétaux prélevés à proximité, etc.)
- Diversifier les strates végétales quand c'est possible et faire varier les profondeurs de substrat pour créer des conditions différentes pour la faune ;
- Une profondeur de substrat supérieure à 8 cm permet de retenir un peu l'eau de pluie (en Île-de-France les financements de l'Agence de l'Eau Seine Normandie exigent cette profondeur minimale). Augmenter la profondeur jusqu'à 30 cm peut permettre d'accroître la richesse floristique ;
- Éviter l'utilisation de terres agricoles importées et privilégier des substrats de récupération (mélanges de matériaux concassés avec compost ou terre de récupération) ;
- Certains aménagements particuliers peuvent être favorables à plusieurs espèces, comme les enrochements, le bois mort ou éventuellement un point d'eau (mare) ou un hôtel à insectes sur le toit ;
- Si la toiture n'est pas cultivée, il n'est pas nécessaire d'arroser (même si la toiture change avec les saisons) ;
- Un entretien trop fréquent peut porter atteinte à la biodiversité (fauche ou tontes, piétinement). Il est conseillé de pratiquer un entretien minimaliste, voire simplement un contrôle (ligneux indésirables, déchets, fauche annuelle) ;
- Pour réussir le projet, mieux vaut exiger lors de l'appel d'offre la séparation des lots entre l'étanchéité et la végétalisation des toitures.

TITRE 06

ANNEXES/ PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

D'APRÈS LE GUIDE «CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX» DU GOUVERNEMENT (NOVEMBRE 2021)

carte aléa retrait-gonflement des argiles



GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Construire en terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques

Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

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

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

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

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020

L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

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

Vous achetez un terrain constructible

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

Vous faites construire une maison individuelle

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

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

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

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

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

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

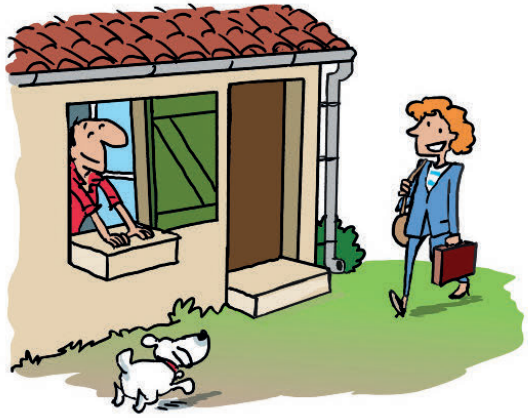
✔ Vous êtes tenu :

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

CAS PARTICULIER

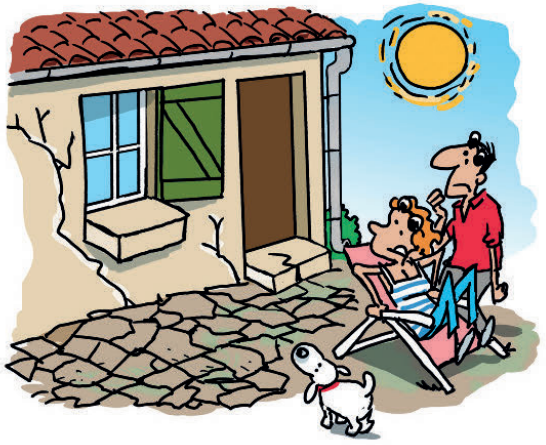
Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction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

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

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



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

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

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

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

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

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

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

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

https://www.georisques.gouv.fr GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?

Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

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

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

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✔Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

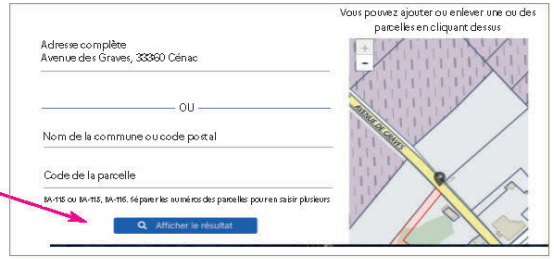
https://errial.georisques.gouv.fr/#/

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

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

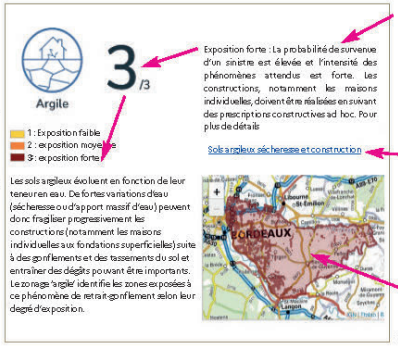
1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.

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



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

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



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

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

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

✔ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES
https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/
Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».

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

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

L'étude géotechnique préalable : une obligation

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

Validité
30 ans

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

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

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

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

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

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.

Attention

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

L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

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

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

Sur quoi est basée cette étude ?
Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.
Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?
Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception?
Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

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

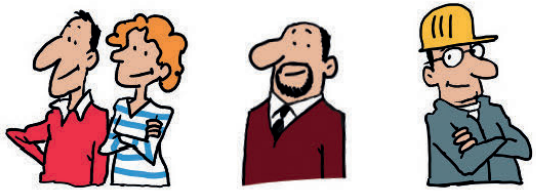
Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

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

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

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



Maître d'ouvrage | Maître d'œuvre | Constructeur

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

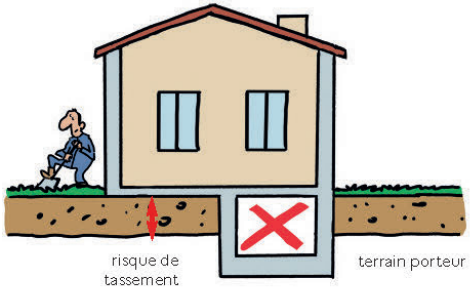
- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés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

Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

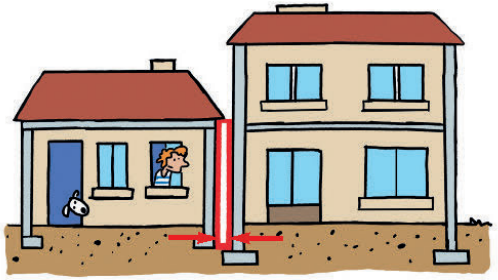
Adapter les fondations

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

✔Les sous-sols partiels sont interdits.



✔Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

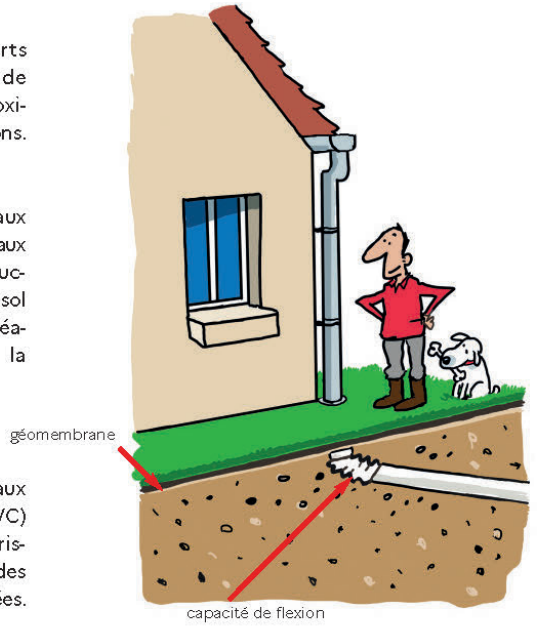


Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✔Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

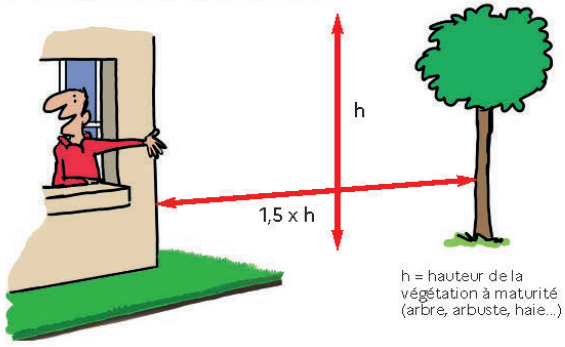
✔Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

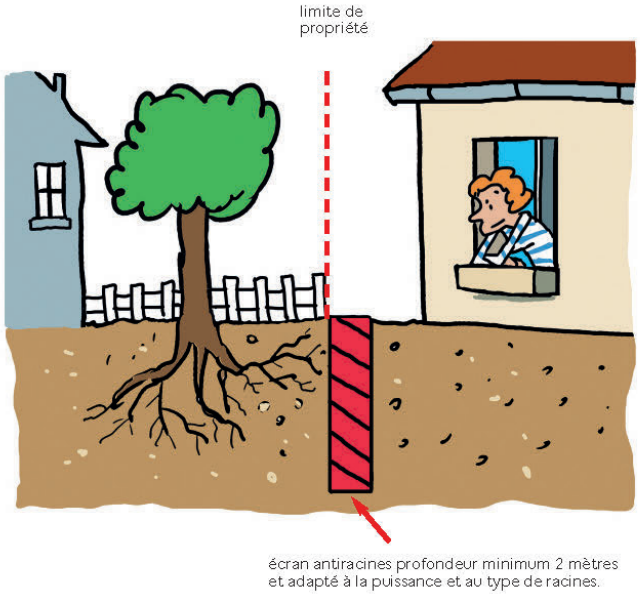
✔Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

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





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

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

✔En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

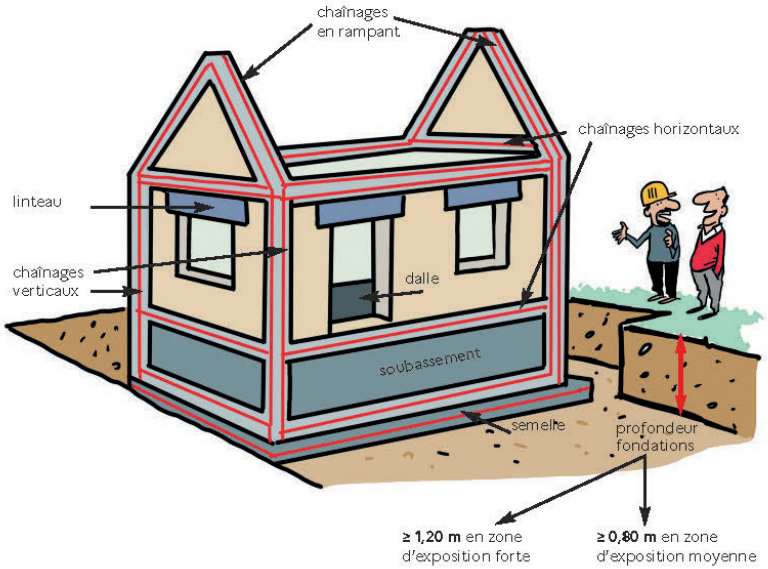
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✔Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur:

✔**le site du Ministère de la Transition Écologique:**

https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

✔**et sur le site Géorisques:**

https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

PRISE EN COMPTE ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

ARCHITECTURE & URBANISME

Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com