

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE D'OSNY VAL D'OISE (95) 03 - Règlement



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
CHAPITRE I – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
CHAPITRE II – PORTÉE DU RÈGLEMENT A L’ÉGARD D’AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	6
CHAPITRE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
CHAPITRE IV – ADAPTATIONS MINEURES	8
CHAPITRE V – CHAMP D’APPLICATION DES RÈGLES	9
CHAPITRE VI – RAPPELS.....	9
CHAPITRE VII – ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROTÉGÉS PAR APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L’ARTICLE L.151-19	10
CHAPITRE VIII – ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROTÉGÉS PAR APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L’ARTICLE L.151-23	10
CHAPITRE IX – ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC)	10
CHAPITRE X – CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA RÈGLE	11
CHAPITRE XI – PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES (ELEMENTS D’INFORMATION)	11
CHAPITRE XII – PROTECTIONS DES SENTES.....	11
CHAPITRE XIII – VOIES ET ACCÈS.....	11
CHAPITRE XIV – CLÔTURES.....	12
TITRE II : DISPOSITIONS LOCALES SPÉCIFIQUES A CHAQUE ZONE URBAINE	13
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA.....	15
<i>SECTION 1-UA : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS.....</i>	<i>16</i>
<i>SECTION 2-UA : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....</i>	<i>26</i>
<i>SECTION 3-UA : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....</i>	<i>48</i>
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UC.....	53
<i>SECTION 1-UC : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS.....</i>	<i>54</i>

<i>SECTION 2-UC : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i>	60
<i>SECTION 3-UC : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</i>	82
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE	88
<i>SECTION 1-UE : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS</i>	89
<i>SECTION 2-UE : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i>	94
<i>SECTION 3-UE : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</i>	111
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UF	116
<i>SECTION 1-UF : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS</i>	117
<i>SECTION 2-UF : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i>	123
<i>SECTION 3-UF : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</i>	143
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UG.....	149
<i>SECTION 1-UG : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS</i>	150
<i>SECTION 2-UG : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i>	158
<i>SECTION 3-UG : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</i>	179
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UI	184
<i>SECTION 1-UI : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS</i>	185
<i>SECTION 2-UI : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i>	196
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UZ	228
<i>SECTION 1-UZ : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS</i>	229
<i>SECTION 2-UZ : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i>	237
TITRE III : DISPOSITIONS LOCALES SPÉCIFIQUES A CHAQUE ZONE A URBANISER.....	266
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES AU ET 1AU	267
<i>SECTION 1-AU et 1AU : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS</i>	268
TITRE IV : DISPOSITIONS LOCALES SPÉCIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE.....	314
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A	315

<i>SECTION 1-A : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS</i>	315
<i>SECTION 2-A : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i>	324
<i>SECTION 3-A : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</i>	338
TITRE V : DISPOSITIONS LOCALES SPÉCIFIQUES AUX ZONES NATURELLES	344
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N.....	345
<i>SECTION 1-N : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS</i>	346
<i>SECTION 2-N : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i>	362
<i>SECTION 3-N : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</i>	378
ANNEXES	384
LEXIQUE	385
SCHÉMA	389
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	393
LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER	397
CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE	398

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Osny. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

CHAPITRE II – PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à 19, R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

A. RESTENT APPLICABLES LES DISPOSITIONS SUIVANTES :

Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) :

Article R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5 relatif aux projets qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les

TITRE I : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En dehors de ces règles générales d'urbanisme s'ajoutent, aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques affectant l'occupation du sol. Celles-ci font l'objet d'un tableau (Annexe : [95476_LISTE_SUP_DATAPPRO.pdf](#)) et d'un document graphique particulier : le plan des servitudes (Annexe : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#)).

B. DISPOSITIONS NATIONALES ET PARTICULIÈRES :

Le schéma directeur de la région d'Île-de-France, qui a valeur de DTA au titre de l'article L.123-1 à L.123-2 du Code de l'Urbanisme ;

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, approuvé le 29 Mars 2011, en cours de révision.

CHAPITRE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A. LE PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Divise le territoire intéressé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques ;

B. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT EN OUTRE APPARAÎTRE :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme...
- 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, défini dans le règlement au titre de l'alinéa 4 de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme...
- Les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE IV – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L. 152-3 1° du Code de l'Urbanisme.

En application des dispositions de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations au PLU peuvent être accordées :

- Pour permettre 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,

TITRE I : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Pour permettre 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,
- En tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

CHAPITRE V – CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

CHAPITRE VI – RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 421-12 et R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 22 juin 2007 qui instaure des déclarations préalables.

Les installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 421-2 et 4 et R. 421-19 à 23 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2007 qui instaure les permis de démolir.

Les défrichements sont soumis au code forestier.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 et 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après un sinistre est autorisée (L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.).

TITRE I : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration, conformément aux articles L. 421-12 et R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme et à la délibération du conseil municipal correspondante.

CHAPITRE VII – ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROTÉGÉS PAR APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.151-19

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

CHAPITRE VIII – ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROTÉGÉS PAR APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.151-23

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

CHAPITRE IX – ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC)

Conformément aux articles L.113-1, L.113-2, R.113-1, R.113-2 et R.151-31 1° du Code de l'Urbanisme., sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC sont identifiés au plan de zonage.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément concerné par l'EBC doivent être précédés d'une déclaration préalable.

CHAPITRE X – CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA RÈGLE

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 n'ont pas d'effets sur les règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec celles-ci.

CHAPITRE XI – PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES (ELEMENTS D'INFORMATION)

Des protections, risques et nuisances concernent le territoire communal. Ils sont indiqués dans le règlement de chaque zone, ainsi qu'au plan de servitude (cf. : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#)) et aux périmètres portés à titre d'information en annexe du PLU.

CHAPITRE XII – PROTECTIONS DES SENTES

Conformément à l'Article L151-38 du Code de l'Urbanisme. : le règlement 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.

Les sentes identifiées au plan de zonage sont inconstructibles. Elles devront être conservées, entretenues et mises en valeur.

CHAPITRE XIII – VOIES ET ACCÈS

Les dispositions applicables aux voies et accès sont détaillées dans les dispositions relatives à chaque zone.

Toutefois, pour l'ensemble des zones, les voies privées à créer et les accès particuliers existants ou à créer doivent avoir une chaussée d'une largeur minimale de 4 m.

TITRE I : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les voies privées et les accès particuliers à créer en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres sont interdits.

CHAPITRE XIV – CLÔTURES

Les dispositions applicables aux voies et accès sont détaillées dans les dispositions relatives à chaque zone.

Toutefois, pour l'ensemble des zones, les haies peuvent accompagner les clôtures.

**TITRE II : DISPOSITIONS LOCALES
SPÉCIFIQUES A CHAQUE ZONE
URBAINE**

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA

La zone UA : cette zone est constituée d'habitat et de constructions implantées de part et d'autre d'une rue principale selon les principes de la structure de village rue.

Elle correspond :

- au centre ancien d'Osny, rue Aristide Briand;
- la partie ancienne et d'habitat traditionnel du hameau d'Immarmont, identifiée par le secteur UAb.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
UA

SECTION 1 –UA : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS
ET NATURES DES ACTIVITÉS

SOUS-SECTION 1.1 –UA : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Hors secteur UAb :

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricoles	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service		Commerce de gros	
		Cinéma	
		Restauration	
		Hébergement hôtelier et touristique	
		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Artisanat et commerce de détail associé	
Équipement	Salle d'art et de spectacles		

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE

UA

d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissement d'enseignement		
	Équipements sportifs		
	Établissement de santé et d'action sociale		
	Autres équipements public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Centre de congrès	
		Industrie	
		Entrepôt	
	Bureau		

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE
UA

Dans le sous-secteur UAb :

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service		Commerce de gros	
		Cinéma	
		Restauration	
		Hébergement hôtelier et touristique	
		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Artisanat et commerce de détail associé	
Équipement d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Salle d'art et de spectacles	Établissement de santé et d'action sociale

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE

UA

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Établissement d'enseignement	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Centre de congrès	
		Industrie	
		Entrepôt	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

**TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
UA**

**SOUS-SECTION 1.2-UA : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET
AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Le cas échéant, les projets doivent tenir compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU lorsqu'elles existent, du bâti existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation. Le secteur est concerné pour partie par l'O.A.P. Centre-ville gare.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

1- Aussi, sont interdits, ou limités sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :

- Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. Ainsi seules les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises et sous réserve de respecter l'alinéa précédent et les autres dispositions du règlement, sont limitées à 300 m² de surface de plancher et 150m² d'emprise au sol ;
- Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE
UA

- Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs;
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue ;

2- Protection, risques et nuisances :

Les projets sont soumis :

- au respect des normes d'isolement acoustique pour les constructions d'habitation situées aux abords des voies de transport terrestre conformément aux Servitude d'Utilité Publique :
[95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#)
- à la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses.

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous.

Ces zones sont concernées par les servitudes d'utilité publique I3 relatives à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz (cf. plan des SUP annexé : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#))

**TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE
UA**

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant de vigilance et d'information
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes existent.	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.
DN100 et PMS13.1 bar	5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).

- à la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique (cf. : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#))
- A la prise en compte des précautions nécessaires à la stabilité et à la consolidation des constructions et installations en cas de contraintes de sols ou sous-sols spécifiques, et plus particulièrement dans les secteurs concernés par :
 - des terrains alluvionnaires et tourbeux compressibles (identifiés au plan de zonage).
 Ils nécessiteront d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir les dispositifs nécessaire pour assurer la stabilité des constructions ;

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
UA

- la présence de carrières ou d'anciennes carrières identifiées au plan de zonage

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- les retraits et gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » en fonction du secteur sur son territoire. Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique. Le secteur UA est concerné par un aléa faible.

La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information (cf. : [95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO.pdf](#)).

- des ruissellements importants ou des risques d'inondation :

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage au 1/3000e, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- Garantir et préserver les secteurs concernés par :
 - les captages d'eau potable (cf. :
95476_Reglement_graphique_DATAPPRO):
 - Les secteurs Missipipi Est et le Parc ainsi que la région de Cergy-Pontoise font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique de protection des eaux potables et minérales, par arrêté préfectoraux du 30 septembre 1987 et 02 mars 1984.
 - A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable, l'implantation de tout établissement et installation classée susceptibles de comporter un risque de pollution des eaux souterraines devra être soumise à l'avis de l'hydrogéologue agréé.
 - les sites archéologiques et historiques :

Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques : cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (cf. plan de localisation annexé : [95476_INFO_SURF_16_01_DATAPPRO.pdf](#)). La mise en œuvre des

**TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE
UA**

demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

SOUS-SECTION 1.3-UA : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 1.3.1 – UA : DIVERSITE DU COMMERCE

Les constructions de plus de 800 m² de SDP devront comprendre au RDC (ou partie du RDC) un local destiné au commerce, à l'artisanat et activités de proximité dont la vitrine devra s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 1.3.2 – UA : DIVERSITE DE L'HABITAT

Les bâtiments d'habitation de plus de 50 logements devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1.3.3 – UA : SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme appartenant au périmètre de sauvegarde du commerce / artisanat de proximité : le changement d'affectation des locaux de commerce ou d'artisanat existants situés en rez-de-chaussée est déconseillé.

SECTION 2 – UA : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans les secteurs concernés par une servitude d'utilité publique de périmètre de protection autour des monuments historiques classés ou inscrits les travaux et aménagements sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ces périmètres sont figurés sur le plan de servitude en annexe (cf. : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#)).

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement –stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et sous condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

SOUS-SECTION 2.1 –UA : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.1.1 –UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. PAR RAPPORT AUX MARGES DE REcul DES VOIES FERRÉES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent pas être édifiées à moins de 20 mètres des voies ferrées. Cette marge de recul est identifiée au plan de zonage.

Indépendamment des marges de reculs inscrites au plan de zonage, aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2m de la limite légale du chemin de fer.

B. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

- Soit à l'alignement des voies publiques et emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- Soit en retrait avec un minimum de 4 m : dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée à l'alignement par la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal, par des clôtures ou par les deux.

La continuité du bâti lorsque les conditions locales le justifient peut être assurée en retrait de l'alignement. C'est le cas notamment lorsqu'il existe des cours ouvertes sur la voie.

La nécessité d'assurer la continuité du bâti ne peut mettre en cause les voies privées ruelles ou cours existantes qui donnent à l'ensemble urbain son caractère.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient ;

Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;

Aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet ;

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UA pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
UA

C. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans une bande de 25 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, de la limite d'emprise de la voie privée ou de la marge de recul indiquée au plan :

Terrains dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 10 m :

Les constructions peuvent être édifiées sur les deux limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives s'imposent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Terrains dont la largeur de façade est supérieure à 10 m :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Au-delà d'une bande de 25 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, de la limite d'emprise de la voie privée ou de la marge de recul indiquée au plan : les marges d'isolement s'imposent.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT : (cf. schéma dans le lexique)

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

EXCEPTIONS :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives, si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur du mur construit au droit de cette limite ne doit pas être supérieure à 3,5 m,
- les constructions s'adossent à un bâtiment en bon état existant sur le terrain voisin, et s'harmonise avec son profil : forme, volume, et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades.
- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UA pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

D. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent, s'ils ne sont pas contiguës être distants les uns des autres de 4 mètres minimum.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les bâtiments annexes doivent de préférence être accolés au bâtiment principal. A défaut, deux bâtiments annexes, indépendants du bâtiment principal, seront autorisés sur le terrain.

EXCEPTIONS :

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Cette prescription ne s'applique pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UA pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

ARTICLE 2.1.2-UA : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 2.1.3-UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 9 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

EXCEPTIONS

- Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé :
 - o Pour permettre l'extension de bâtiments existants depuis plus de 2 ans dont la hauteur est supérieure à la hauteur réglementaire autorisée.
 - o Pour permettre, si la conception du projet, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, de faire régner la même hauteur que les constructions voisines (adjacentes au projet) ou celle des

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

bâtiments existants depuis plus de 2 ans sur le terrain d'assiette et dans la limite de 2 mètres supplémentaires à la hauteur règlementaire maximale autorisée.

- Pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2m. La prise en compte de la pente du terrain est explicitée dans le schéma annexé au lexique.
- Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :
 - aux bâtiments d'équipement collectif ou d'intérêt général.
 - aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve :
 - que ceux-ci soient installés avec un retrait correspondant au minimum au double de la hauteur de l'ouvrage technique par rapport au bord de la toiture ;
 - qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.
 - aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
 - aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UA pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SOUS-SECTION 2.2- UA : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

ARTICLE 2.2.1- UA : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement existant.

A. FORME ET MORPHOLOGIE

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter dans la mesure du possible la topographie du terrain (cf. schéma sur l'Insertion des constructions dans la pente annexé au règlement).

B. LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES OU OUVRAGES EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

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

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade*

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis l'espace public,

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

Les antennes râteaux et paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

C. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants sont interdits. Dans la mesure du possible, les murs existants doivent être conservés.

Lors des ravalements, les éléments d'ornementation et les modénatures de façade existants doivent être conservés.

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les jointoiements d'un mur doivent toujours être plus clairs que les pierres

D. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES

SECTEUR UA

Les toitures seront réalisées en tuiles plates ou petits moules.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à identique des toitures existantes.

SECTEUR UAb

Les toitures à pente seront réalisées en tuiles plates ou petits moules de couleur brun clair nuancée.

Les matériaux ayant l'aspect de l'ardoise ne sont autorisés que pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruellée pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les châssis vitrés en toiture seront entièrement encastrés et posés dans la moitié inférieure des toits, ils devront être plus hauts que larges.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40° seront de type à la capucine ou à bâtière. Leur couverture sera réalisée en petites tuiles plates.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

EXCEPTIONS

Les couvertures de vérandas ainsi que les toitures des bâtiments d'équipement public ou d'intérêt public ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

E. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

a. En bordure de rue :

SECTEUR UA :

Leur hauteur devra être comprise entre 1,50 m et 2 m.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierres apparentes,

**TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE
UA**

- soit d'un mur de soubassement de 0,80 mètres de hauteur surmonté d'une grille à barreaudage.

DANS LE SECTEUR UAb :

Leur hauteur minimale sera de 2 m sans pouvoir excéder la hauteur des clôtures voisines si elles sont supérieures à 2 m.

Elles seront constituées d'un mur réalisé en pierres apparentes ou d'un mur revêtu d'un enduit taloché.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

b. En limite séparative :

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- soit d'une haie vive doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte verte ou blanche de préférence
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur de 0,60 m minimum, surmonté d'un grillage ou d'une grille et doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou d'un mur réalisé en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 2 m.

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.2.2-UA : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI NATUREL ET PAYSAGER A PROTEGER

L'ensemble des éléments architecturaux, des ordonnancements, de l'harmonie des volumes ou du gabarit ainsi que des matériaux des éléments ou ensembles bâtis ou paysagers à protéger identifiés au règlement graphique (plan de zonage) devront dans la mesure du possible être protégés et conservés en état. En aucun cas l'aspect

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

des constructions ne pourra être modifié et la qualité architecturale doit être préservée.

La liste de ces éléments se trouve en annexe du présent règlement (cf. LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER).

SOUS-SECTION 2.3-UA : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

ARTICLE 2.3.1-UA : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
UA

ARTICLE 2.3.2-UA : OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES
NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute construction neuve doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

B. ÉCONOMIES D'EAU

Toute construction neuve doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE 2.3.3-UA : LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR
FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L152-5 3° DU CODE DE L'URBANISME.)

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions). Dans ces conditions, l'emprise au sol résultante de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

B. AUTRES CONSTRUCTIONS :

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique.

SOUS-SECTION 2.4-UA : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.4.1 : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

Les surfaces éco-aménageables présentées dans schéma annexé au présent règlement peuvent tenir lieu d'espace végétalisé, à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma. Dans ce cas les objectifs de végétalisation sont de 30% de la superficie du terrain, dont 10% d'espace de pleine terre d'un seul tenant.

ARTICLE 2.4.2 : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des arbres de hautes tiges et plantations qualitatives existantes, ou dans la mesure du possible remplacés par des plantations équivalentes.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe (cf. CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE)

AMÉNAGEMENT PARTICULIER DES MARGES DE REcul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE
UA

ARTICLE 2.4.3 – UA : PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives peuvent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement (cf. CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.4.4 – UA : LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage

ARTICLE 2.4.5 – UA : ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.):

A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151-19 du Code de l'Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. La destination du sol ne peut pas être modifiée.

Ces éléments paysagers ou arbres remarquables doivent concourir au maintien de l'ambiance paysagère de la commune ainsi qu'à la conservation de la nature dans le tissu urbain.

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets essences et de taille adulte équivalentes (cf. liste des essences locales annexée au règlement :CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE
UA

B. CAS PARTICULIER :

Les dispositions applicables aux espaces paysagers remarquables ne sont pas applicables pour permettre la réalisation d'un bassin de retenue. Dans ce cas le bassin de retenue doit faire l'objet d'aménagements paysagers assurant sa bonne insertion.

**ARTICLE 2.4.6 – UA : ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151–19)
OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES**

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Les éléments sont recensés en annexe du présent règlement « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER »

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Les éléments sont recensés en annexe du présent règlement « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER »

SOUS-SECTION 2.5–UA : STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1–UA : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme., elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme. Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

REDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISEES

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

- place standard : 2,50 m x 5,00 m
- place en sous-sol : 2,30 m x 5,00 m.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

- place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30 m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune.

ARTICLE 2.5.2 – UA : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION D'HABITAT

LOGEMENT EN ACCESSION :

Stationnement des véhicules motorisés pour la sous-destination logements :

- 2 places minimum par logement de 3 pièces principales et plus (T3 et plus). Pour les logements d'une typologie plus petite ou les terrains situés à moins de 500 m de la gare Transilien, 1 place minimum sera imposée.

De plus, pour les opérations groupées ou collectives de plus de 5 logements :

- 1 place supplémentaire visiteur par tranche de 10 logements est imposée pour les opérations de plus de 100 logements.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propre ou hybride conformément à la réglementation en vigueur.

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS) :

Il sera prévu 1 place par logement, ce nombre de place peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain et pour les logements situés à moins de 500 m de la gare Transilien.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

EXCEPTIONS

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration, uniquement pour les 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.

HÉBERGEMENT

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement.

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings.

Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1er étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions. Il sera réservé pour les cycles : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².

5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif de plus de 25 logements seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

ARTICLE 2.5.3 – UA : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION DE BUREAU

1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher créée ou aménagée. Toutefois, dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare Transilien, il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher pour la destination de bureau.

**TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE
UA**

10% au minimum des places réalisées pour une opération doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant le comptage individuel.

STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.

ARTICLE 2.5.4 – UA : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION DE L'ARTISANAT ET DU COMMERCE DE DETAIL

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visibles depuis l'espace public.

STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher

ARTICLE 2.5.5 – UA : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION D'ACTIVITES DE SERVICE AVEC ACCUEIL DE CLIENTELE

Accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement présentation de biens, un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé.

**TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE
UA**

**ARTICLE 2.5.6–UA : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA
SOUS–DESTINATION D’HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE**

- 1 place par chambre maximum,
- 1 place car par tranche de 100 chambres.

Dans le cas d’une SDP supérieure à 500 m², il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

**ARTICLE 2.5.7–UA : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA
SOUS–DESTINATION DE RESTAURATION**

- 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant créée ou aménagée.

EXCEPTIONS

La superficie minimale de stationnement réglementaire dédié aux véhicules pourra être réduite de 30% si une place matérialisée, sécurisée et pérenne est dédiée aux vélos selon les dispositions suivantes : 5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction principale et sous réserve qu’au moins 3 places motorisées soit réalisées et réservées à cette destination.

Dans le cas d’une SDP supérieure à 500 m², il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

**ARTICLE 2.5.8–UA : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA
SOUS–DESTINATION DE CINEMA**

- 1 place VL pour 5 places/sièges de cinéma créée ou aménagée.
- 1 place 2 roues pour 10 places/sièges de cinéma créée ou aménagée
- 1 place car pour 140 places/sièges de cinéma créée ou aménagée

**TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE
UA**

EXCEPTIONS

La superficie minimale de stationnement règlementaire pourra être réduite de 30% si un emplacement matérialisé, sécurisé et pérenne est dédié aux vélos selon les dispositions suivantes : 5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction principale et sous réserve qu'au moins 3 places motorisées soit réalisée et réservée à cette destination.

Dans le cas d'une SDP supérieure à 500 m², il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

ARTICLE 2.5.8-UA : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT »

Le stationnement devra comprendre :

- 1 place motorisée par classe
- 0.5 place par emploi administratif
- 1 emplacement car.

Il devra comprendre des places dépose-minute et du stationnement destiné aux vélos

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE »

ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ :

- 0.5 place par lit

Stationnement des deux roues (obligatoirement couverts):

- 1 place pour 7 lits

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE
UA

- 1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

ÉTABLISSEMENT D'ACTION SOCIALE

- 1 place pour 50 m² de SDP

*C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION
« SALLE D'ART ET DE SPECTACLE »*

1 place VL pour 5 places spectateurs

- 1 place 2 roues pour 10 places spectateurs
- 1 place car pour 140 places spectateurs

*D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION
« AUTRE ÉQUIPEMENT RECEVANT DU PUBLIC »*

1 place pour 10 m² de SDP

*E. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LES AUTRES
CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS*

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cela concerne notamment les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs.

SECTION 3-UA : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS-SECTION 3.1-UA : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

A. ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

B. VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

SOUS-SECTION 3.2-UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrêté préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UA

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
 - o au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
 - o à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,
 - o à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

- Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé : [95476_INFO_SURF_19_01_DATAPPRO.pdf](#)) :
 - o Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;
 - o En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensible au ruissellement et à l'érosion (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé : [95476_INFO_SURF_19_01_DATAPPRO.pdf](#)), des moyens de lutte contre le ruissellement et l'érosion devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEEIF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

Les installations devront se conformer au règlement d'assainissement intercommunal.

C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

Sous-section 3.3-UA : Performance énergétique et environnementale des bâtiments

A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets, les conditions du règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UC

La zone UC : elle correspond aux secteurs d'habitat collectif du quartier de la Viosne.

Le secteur UC1 regroupe le quartier de la Ravinière.

SECTION 1-UC : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

SOUS-SECTION 1.1-UC : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service		Commerce de gros	Artisanat et commerce de détail associé
		Hébergement hôtelier et touristique	Restauration
		Cinéma	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Équipement d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autres ERP	

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissement d'enseignement		
	Établissement de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	Bureau
		Entrepôt	
		Centre de congrès	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

SOUS-SECTION 1.2-UC : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

1- Aussi, sont interdits, ou limités sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :

Les établissements et installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;

L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus ;

Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs;

Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue ;

Les établissements de toute nature et installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à usage de stationnement à condition :

- Qu'elles desservent directement les bâtiments à destination de logement et/ou d'activité autorisée, et qu'elles correspondent aux besoins en stationnement définis en annexe du règlement (pièce n°3b) pour la destination du sol correspondante.
- Soit qu'elles desservent un ou plusieurs équipements collectifs ou d'intérêt général.

2- Protection, risques et nuisances :

Les projets sont soumis :

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

- Au respect des normes d'isolement acoustique pour les constructions d'habitation situées aux abords des voies de transport terrestre conformément aux Servitudes d'Utilité Publique situées en annexe (95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf),
- À la prise en compte des normes applicables aux servitudes aéronautiques de dégagement instaurées pour la protection de la circulation aérienne conformément aux Servitudes d'Utilité Publique situées en annexe (95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf),
- À la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses conformément aux Servitudes d'Utilité Publique situées en annexe (95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf),
- À la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique conformément aux Servitudes d'Utilité Publique situées en annexe (95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf),
- De prendre les précautions nécessaires à la stabilité et à la consolidation des constructions et installations en cas de contraintes de sols ou sous-sols spécifiques, et plus particulièrement dans les secteurs concernés par :
 - o la présence de carrières ou d'anciennes carrières (identifiées sur le plan de servitudes d'utilité publique : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#), et le plan de zonage : [95476_Reglement_graphique_DATAPPRO](#))

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur,

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

o les retraits et gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » sur son territoire.

Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique.

La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information (cf. : [95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO.pdf](#)).

o des ruissellements importants ou des risques d'inondation :

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage au 1/3000e, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- De garantir et préserver les secteurs concernés par :

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

- Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques : cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (cf. plan de localisation annexé : [95476_INFO_SURF_16_01_DATAPPRO.pdf](#)). La mise en œuvre des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

SOUS-SECTION 1.3-UC : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 1.3.1 – UC : DIVERSITE DU COMMERCE

Les constructions de plus de 800 m² de SDP devront comprendre au RDC (ou partie du RDC) un local destiné au commerce, à l'artisanat et activités de proximité dont la vitrine devra s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 1.3.2 – UC DIVERSITE DE L'HABITAT

Les bâtiments d'habitation de plus de 20 logements, devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1.3.3 – UC : SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme appartenant au périmètre de sauvegarde du commerce / artisanat de proximité : le changement d'affectation des locaux de commerce ou d'artisanat existants situés en rez-de-chaussée est déconseillé.

SECTION 2-UC : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement –stationnement) ne s’appliquent pas aux constructions d’équipement public de toute nature ou installations d’intérêt collectif nécessaire à l’exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu’à l’activité ferroviaire et sous condition qu’une attention particulière à l’insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

SOUS-SECTION 2.1-UC : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.1.1-UC IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. PAR RAPPORT AUX MARGES DE REcul DES VOIES FERRÉES

Les constructions nouvelles à usage d’habitation ne peuvent pas être édifiées à moins de 20 mètres des voies ferrées. Cette marge de recul est identifiée au plan de zonage.

Indépendamment des marges de reculs inscrites au plan de zonage, aucune construction, autre qu’un mur de clôture, ne peut être établir à moins de 2m de la limite légale du chemin de fer.

B. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEUR UC

Les constructions doivent être édifiées à 8 mètres minimum de l’alignement des voies ou limites d’emprise d’espace public circulaire, existantes ou à créer.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s’appliquent pas :

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;

Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;

Aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet ;

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UC pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU.

SECTEUR UC1

Pas de prescription.

C. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

SECTEUR UC :

Règle générale applicable aux marges d'isolement : (cf. schéma en annexe du présent règlement : Marges d'isolement):

- Distance minimale (d) : la largeur des marges d'isolement doit être égale à 4 mètres minimum.
- Longueur de vue (L) : toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

EXCEPTIONS :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives, si l'une de conditions suivantes est respectée :

- la hauteur du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,6 m,
- la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur le terrain limitrophe et s'harmonise avec son profil (forme, volume et hauteur).
- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :
- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UC pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans

SECTEUR UC1 :

Les constructions à édifier peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, c'est la règle générale des marges d'isolement qui s'applique.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

- Distance minimale (d) : La largeur des marges d'isolement doit être égale à 2,5 mètres minimum.
- Longueur de vue (L) : Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

D. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

SECTEUR UC

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent, s'ils ne sont pas contiguës être distants les uns des autres de 4 mètres minimum.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

EXCEPTIONS :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 –UC pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans,
- aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants,
- aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

SECTEUR UC1

Pas de prescription.

ARTICLE 2.1.2–UC : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2.1.3–UC : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR UC

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 18 mètres.

SECTEUR UC1

La hauteur maximal des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 30 mètres.

EXCEPTIONS

Un dépassement de la hauteur règlementaire peut être autorisé :

- pour permettre l'extension de bâtiments existants depuis plus de 2 ans dont la hauteur est supérieure à la hauteur règlementaire autorisée,
- pour permettre, si la conception du projet, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, de faire régner la même hauteur que les constructions voisines (adjacentes au projet) ou celle des bâtiments existants depuis plus de 2 ans sur le terrain d'assiette et dans la limite de 2 mètres supplémentaires à la hauteur règlementaire maximale autorisée.

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve que ceux-ci soient installés en retrait d'un minimum de 1 mètre par rapport au bord de la toiture et qu'elles n'excèdent pas 2 mètres de hauteur,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.),
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire,
- aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UC pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SOUS-SECTION 2.2-UC : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

ARTICLE 2.2.1 – UC : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR UC

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SECTEUR UC1

La façade principale doit être tournée vers l'espace public : voie, parc, cheminement piétonnier, espaces verts, place, lorsque la construction jouxte l'un de ces espaces.

Les couleurs des bâtiments sont à choisir en harmonie avec celles des constructions voisines. Cela n'exclut pas les contrastes qui contribuent à singulariser certains lieux.

A. FORME ET MORPHOLOGIE

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les ouvertures doivent respecter les dimensions, les proportions, le rythme et pour les toitures, la forme des lucarnes des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter dans la mesure du possible la topographie (cf. schéma sur l'Insertion des constructions dans la pente annexé au règlement ci-dessous).

B. LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES OU OUVRAGES EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

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

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade*

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

Les antennes râteaux et paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

C. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Lors des ravalements, les éléments d'ornementation et les modénatures de façade existants doivent être conservés.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction initiale.

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les jointoiments d'un mur doivent toujours être plus clairs que les pierres.

D. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

E. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

SECTEUR UC

Hauteur des clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser avec la hauteur des clôtures voisines.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour s'aligner avec une clôture voisine existante dont la hauteur est supérieure à 2 m.

Constitution des clôtures :

Clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, par des grilles, comportant ou non un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m.

Des clôtures pleines ou des murs opaques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour sauvegarder la spécificité d'un quartier.

Clôtures sur les autres limites de propriétés :

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m.

Des clôtures pleines ou des murs opaques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour sauvegarder la spécificité d'un quartier.

CAS PARTICULIERS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

SECTEUR UC1

Les clôtures sont simples et adaptées aux architectures environnantes.

ARTICLE 2.2.2-UC : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI NATUREL ET PAYSAGER A PROTEGER

Sans prescription.

SOUS-SECTION 2.3-UC : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

ARTICLE 2.3.1-UC : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

ARTICLE 2.3.2-UC : OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute construction neuve doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes

B. ÉCONOMIES D'EAU

Toute construction neuve doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE 2.3.3-UC : LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L152-5 3° DU CODE DE L'URBANISME.)

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions).

Dans ces conditions, l'emprise au sol résultant de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

B. AUTRES CONSTRUCTIONS :

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique et à condition que la construction globale après travaux atteigne une performance de plus de 10% supplémentaire à la réglementation thermique en vigueur.

SOUS-SECTION 2.4-UC : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.4.1-UC : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

Les surfaces Eco aménageables présentées dans le schéma « Espaces de végétalisation » annexé au présent règlement peuvent tenir lieu d'espace végétalisé, à hauteur du coefficient indique sur ce schéma. Dans ce cas les objectifs de

végétalisation sont de 40% de la superficie du terrain, dont 10% d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant.

ARTICLE 2.4.2-UC : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

SECTEUR UC

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 10 cm de diamètre à 1 m du sol.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100 m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE.

Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

SECTEUR UC1

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits ayant notamment pour objet l'intégration des constructions ou des installations dans le site, le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à construire.

Les aires et parcs de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Les voies d'accès et parkings situés à proximité des limites parcellaires doivent être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran ou par tout autre élément d'une certaine opacité.

ARTICLE 2.4.3 – UC : PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives peuvent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE.

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.4.4 – UC : LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO.

ARTICLE 2.4.5– UC : ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151–19 DU CODE DE L'URBANISME.):

A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151–19 du Code de l'Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. La destination du sol ne peut pas être modifiée.

Ces éléments paysagers ou arbres remarquables doivent concourir au maintien de l'ambiance paysagère de la commune ainsi qu'à la conservation de la nature dans le tissu urbain.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets essences et de taille adulte équivalentes (cf. liste des essences locales annexée au règlement :CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

B. CAS PARTICULIER :

Les dispositions applicables aux espaces paysagers remarquables peuvent ne pas être appliquées lorsque c'est nécessaire pour permettre la réalisation d'un bassin de retenue. Dans ce cas le bassin de retenue doit faire l'objet d'aménagements paysagers assurant sa bonne insertion.

ARTICLE 2.4.6– UC : ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151–19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

SOUS-SECTION 2.5–UC : STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1–UC : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme., elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme. Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

Place standard : 2,50 m x 5,00 m

Place en sous-sol : 2,30 x 5,00 m

Place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30 m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune.

ARTICLE 2.5.2-UC : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « HABITAT »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « LOGEMENT »:

LOGEMENTS EN ACCESSION :

- 2 places minimum par logement de 3 pièces principales et plus (T3 et plus). Pour les logements d'une typologie plus petite ou les terrains situés à moins de 500 m de la gare Transilien, 1 place minimum sera imposée.

De plus, pour les opérations groupées ou collectives de plus de 5 logements :

- 1 place supplémentaire visiteur par tranche de 10 logements est imposée pour les opérations de plus de 100 logements.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de

raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propre ou hybride conformément à la réglementation en vigueur.

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)

Il sera prévu 1 place par logement, ce nombre de place peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain.

EXCEPTIONS

Ce nombre de places peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration, uniquement pour les 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.

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « HÉBERGEMENT »

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement ou chambre.

C. STATIONNEMENT DES VÉLO/CYCLES :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1er étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions. Il sera réservé pour les cycles : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif de plus de 25 logements seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

ARTICLE 2.5.3-UC : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « BUREAU »

1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher créée ou aménagée. Toutefois, dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare Transilien, il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher pour la destination de bureau.

10% au minimum des places réalisées pour une opération doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant le comptage individuel.

B. STATIONNEMENT DES VÉLO/CYCLES :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.

ARTICLE 2.5.4-UC: LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL »

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visible depuis l'espace public.

STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher.

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ACTIVITÉS OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE »

Accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement présentation de biens : 1pl / 50m² SDP

STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher.

C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « RESTAURATION »

1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant créée ou aménagée.

EXCEPTIONS

La superficie minimale de stationnement réglementaire dédié aux véhicules pourra être réduite de 30% si une place matérialisée, sécurisée et pérenne est dédiée aux vélos selon les dispositions suivantes : 5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher de

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

la construction principale et sous réserve qu'au moins 3 places motorisées soit réalisée et réservée à cette destination.

Dans le cas d'une SDP supérieure à 500 m², il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

ARTICLE 2.5.5-UC : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT »

Le stationnement devra comprendre :

1 place motorisée par classe

0.5 place par emploi administratif

Prévoir :

Des places « Dépose minute » (emplacement de parking réservé uniquement pour un court arrêt et non pas pour un stationnement)

Des emplacements destinés au stationnement des vélos

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE »

ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ :

0.5 place par lit

Stationnement des deux roues: (obligatoirement couverts):

1 place pour 7 lits

1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

ÉTABLISSEMENT D'ACTION SOCIALE

1 place pour 50m² de SDP

C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « SALLE D'ART ET DE SPECTACLES »

1 place VL pour 5 places spectateurs

1 place 2 roues pour 10 places spectateurs

1 place car pour 140 places spectateurs

D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cela concerne notamment les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs.

SECTION 3-UC : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS-SECTION 3.1-UC : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

A. ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

SECTEUR UC

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des déchets ménagers) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. VOIRIE :

SECTEUR UC

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

SECTEUR UC1

Véhicules

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers) de faire aisément demi-tour.

Chemin piétonnier

L'accès des véhicules peut être assuré par des chemins piétonniers. Le caractère piétonnier doit être prédominant et l'aménagement être tel que les véhicules soient contraints d'y rouler lentement.

SOUS-SECTION 3.2-UC : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES :

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrête préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :

au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,

à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,

à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

EAUX PLUVIALES :

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé : [95476_INFO_SURF_19_01_DATAPPRO.pdf](#)) :

•Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 2 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC

•En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensible au ruissellement et à l'érosion, des moyens de lutte contre le ruissellement et l'érosion devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEE IF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

Les installations devront se conformer au règlement d'assainissement intercommunal.

C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

SOUS-SECTION 3.3-UC : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

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

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,

- L'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- L'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets, les conditions du règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE

La zone UE concerne les quartiers de Hayettes et Epiais/Aubépines qui sont deux quartiers d'habitat pavillonnaire situés à l'orée des zones commerciales de l'Oseraie et de la Croix Saint-Siméon ou subissant leur influence.

Elle accueille certaines activités compatibles avec l'habitat.

SECTION 1-UE : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

SOUS-SECTION 1.1-UE : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation	Logement		
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Restauration	Artisanat et commerce de détail associé
		Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Hébergement hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Établissement d'enseignement	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Établissement de santé et d'action sociale	
		Salle d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres ERP	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	Bureau
		Entrepôt	
		Centre de congrès	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SOUS-SECTION 1.2-UE : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

1– Aussi, sont interdits, ou limités sous conditions de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :

Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain.

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs.

Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue.

Les établissements ou installations à destination de commerce, artisanat, activités de service et bureau 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 en entrée de ville.

Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

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

Les constructions à usage de stationnement à condition :

- soit qu'elles desservent directement les bâtiments à destination de logement et/ou d'activité autorisée, et qu'elles correspondant aux besoins en stationnement définis pour la destination du sol correspondante,
- soit qu'elles desservent un ou plusieurs équipements collectifs ou d'intérêt général.

2- Protection, risques et nuisances :

Les projets sont soumis :

Au respect des normes d'isolement acoustique pour les constructions d'habitation situées aux abords des voies de transport terrestre conformément aux Servitudes d'Utilité Publique consultables en annexes : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#)

À la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique conformément aux Servitudes d'Utilité Publique consultables en annexes : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#)

De prendre les précautions nécessaires à la stabilité et à la consolidation des constructions et installations en cas de contraintes de sols ou sous-sols spécifiques, et plus particulièrement dans les secteurs concernés par :

Les retraits et gonflement des argiles : La commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » en fonction du secteur sur son territoire. Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique. Pour ce qui concerne le secteur UE, l'aléa est faible. La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information : [95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO.pdf](#).

Des ruissellements importants ou des risques d'inondation : Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs. Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

De garantir et préserver les secteurs concernés par :

A la garantie et la préservation des secteurs concernés par des sites archéologiques ou historiques: Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (cf. Plan de localisation annexé : [95476_INFO_SURF_16_01_DATAPPRO.pdf](#)). La mise en œuvre des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

SOUS-SECTION 1.3-UE : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 1.3.1 – UE : DIVERSITE DU COMMERCE

Les constructions prévoyant des rez-de-chaussée commerciaux pourront excéder de 20% la limitation de l'emprise au sol mentionnée à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 1.3.2 – UE : DIVERSITE DE L'HABITAT

Les constructions ou opérations d'ensemble à destination d'habitation de plus de 50 logements, devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 – UE : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement – stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) sous condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

SOUS-SECTION 2.1 – UE : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.1.1 – UE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement, à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer ou de la marge de recul indiquée au document graphique.

A défaut, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;

Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.)

B. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. (cf. schéma en annexe) :

- Distance minimale (d) : la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2.5 mètres.
- Longueur de vue (L) : toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

EXCEPTIONS :

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que toute baie créée à l'occasion des travaux respecte les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

C. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent, s'ils ne sont pas contiguës être distants les uns des autres de 4 mètres minimum.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 au-dessus du plancher.

Les bâtiments annexes doivent de préférence être accolés au bâtiment principal. A défaut, deux bâtiments annexes, indépendant du bâtiment principal, seront autorisés sur le terrain.

EXCEPTIONS :

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Cette prescription ne s'applique pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UE pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

ARTICLE 2.1.2-UE : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Les rez-de-chaussée à usage de commerces peuvent toutefois occuper 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 2.1.3-UE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 9 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

EXCEPTIONS

Un dépassement de la hauteur règlementaire peut être autorisé :

- pour permettre l'extension de bâtiments existants depuis plus de 2 ans dont la hauteur est supérieure à la hauteur règlementaire autorisée.
- pour permettre, si la conception du projet, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, de faire régner la même hauteur que les constructions voisines (adjacentes au projet) ou celle des bâtiments existants depuis plus de 2 ans sur le terrain d'assiette et dans la limite de 2 mètres supplémentaires à la hauteur règlementaire maximale autorisée.

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments d'équipement collectif ou d'intérêt général.
- aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve que ceux-ci soient installés avec un retrait minimum de 1 m par rapport au bord de la toiture et qu'elles n'excèdent pas 2m de hauteur.
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UE pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SOUS-SECTION 2.2-UE : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES

CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

ARTICLE 2.2.1 – UE : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le tissu urbain actuel.

A. FORME ET MORPHOLOGIE

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant.

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter dans la mesure du possible la topographie du terrain (cf. schéma sur l'Insertion des constructions dans la pente annexé au règlement).

B. LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES OU OUVRAGES EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

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

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou

qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade*.

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

Les antennes râteaux et paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

C. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction initiale.

D. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

E. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

LES CLÔTURES DESTINÉES À ASSURER LA CONTINUITÉ DU BÂTI DOIVENT ÊTRE :

- soit de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent ;
- soit être composées d'une haie vive, doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte verte, grise ou noire.

Elles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

LES AUTRES CLÔTURES DOIVENT ÊTRE CONSTITUÉES :

- soit d'un grillage rigide ou de grille à barreaudage de teinte vert foncé ou noir, éventuellement monté sur un petit muret de soubassement inférieur à 0,40 mètre de haut,
- soit de panneaux en bois de qualité ou en béton revêtus des deux côtés d'un enduit ou d'une peinture et doublé d'une haie vive,
- Elles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

LES CLÔTURES EN PVC, COMPOSITE OU ALUMINIUM SONT AUTORISÉES.

Les portails devront être de même hauteur ou légèrement inférieur à la hauteur de la clôture.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.2.2-UE : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER A PROTÉGER

Sans prescription.

SOUS-SECTION 2.3-UE : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

ARTICLE 2.3.1-UE : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

ARTICLE 2.3.2-UE : OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute construction neuve doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux bâtiments annexes à la construction principale.

B. ÉCONOMIES D'EAU

Toute construction neuve doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux bâtiments annexes à la construction principale.

ARTICLE 2.3.3-UE : LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L152-5 3° DU CODE DE L'URBANISME.)

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions). Dans ces conditions, l'emprise au sol résultante de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

SOUS-SECTION 2.4-UE : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.4.1 – UE : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé (ci-dessous) au présent règlement peuvent tenir lieu d'espace végétalisé, à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma. Dans ce cas les objectifs de végétalisation sont de 40% de la superficie du terrain, dont 50% d'espace de pleine terre d'un seul tenant.

ARTICLE 2.4.2 – UE: OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des arbres de hautes tiges et plantations qualitatives existantes, ou dans la mesure du possible remplacés par des plantations équivalentes.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe.

Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Plantations des parcs de stationnement et leur accès

Les aires et parcs de stationnement, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximités des limites parcellaires doivent être séparés par des haies vives.

ARTICLE 2.4.3 –UE: PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives peuvent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement.

ARTICLE 2.4.4– UE : LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage

ARTICLE 2.4.5– UE : ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151–19 DU CODE DE L'URBANISME.):

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151–19 du Code de l'Urbanisme), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. La destination du sol ne peut pas être modifiée.

ARTICLE 2.4.6– UE : ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151–19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER »

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

SOUS-SECTION 2.5-UE : STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1-UE : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme., elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme. Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de

stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

Rappels :

- place standard : 2,50m x 5,00m ;
- place en sous-sol : 2,30m x 5,00m ;
- place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune.

ARTICLE 2.5.2-UE : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION D'HABITAT

A. LOGEMENT EN ACCESSION :

Stationnement des véhicules motorisés pour la sous- destination logements :

2 places par logement auxquelles peuvent s'ajouter, au-delà de 150m² SDP, 1pl/50m² SDP (entamées).

Pour les logements situés à moins de 500 m de la gare Transilien, 1 place minimum sera imposée.

De plus, pour les opérations groupées ou collectives de plus de 5 logements :

- 1 place supplémentaire visiteur par tranche de 10 logements est imposée pour les opérations de plus de 100 logements.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propre ou hybride conformément à la réglementation en vigueur.

B. LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS) :

Il sera prévu 1 place par logement, ce nombre de place peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain.

EXCEPTIONS

Ce nombre de places peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration, uniquement pour les 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

C. STATIONNEMENT DES VÉLO/CYCLES :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au

premier sous-sol ou 1er étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Il sera réservé pour les cycles : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².

5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif de plus de 25 logements seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

ARTICLE 2.5.3-UE : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES »

A. Les dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail associé » :

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45m² de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visible depuis l'espace public.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher.

B. Les dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Activités de service avec accueil de clientèle »

Il sera prévu 1 place / 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 2.5.4–UE : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE »

A. Les dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Bureau »

1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher créée ou aménagée. Toutefois, dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare Transilien, il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher pour la destination de bureau.

10% au minimum des places réalisées pour une opération doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant le comptage individuel.

Stationnement des vélo/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.

ARTICLE 2.5.5–UE : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

Équipement recevant du public

Accueil du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination que lieu de culte, salle polyvalente ou aire d'accueil des gens du voyage :

1 place pour 10 m² de SDP

Constructions ou installations

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cela concerne les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ARTICLE 2.5.5-UE : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

A. LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION DE L'ARTISANAT ET DU COMMERCE DE DÉTAIL ASSOCIÉ

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visible depuis l'espace public.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher

B. LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION D'ACTIVITÉS DE SERVICE AVEC ACCUEIL DE CLIENTÈLE

Accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement présentation de biens.

1pl / 50 m² SDP

SECTION 3-UE : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS-SECTION 3.1-UE : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

A. ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

B. VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

SOUS-SECTION 3.2-UE : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP*.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrête préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :

- au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
- à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,
- à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé : [95476_INFO_SURF_19_01_DATAPPRO.pdf](#)) :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensible au ruissellement et à l'érosion (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé), des moyens de lutte contre le ruissellement et l'érosion devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEE IF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

Les installations devront se conformer au règlement d'assainissement intercommunal.

C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

SOUS-SECTION 3.3-UE : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

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

- a) l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- b) l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- c) l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- d) l'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets. Les conditions de règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UF

La zone UF : Cette zone regroupe les équipements publics et d'intérêt collectif du plateau de la Demi Lieue et Sainte Marie : complexe pénitencier, lycée et gymnase Paul Emile Victor et de la Chaussée Jules César.

Le secteur UFa, correspond au pôle santé de la clinique Sainte Marie.

SECTION 1-UF : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

SOUS-SECTION 1.1-UF : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Cinéma	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Artisanat et commerce de détail associé	
		Hébergement hôtelier et touristique	
Équipement d'intérêt	Salle d'art et de		

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 4 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UF

collectif	spectacles		
	Établissement de santé et d'action sociale		
	Équipements sportifs		
	Autres ERP		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissement d'enseignement		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		
		Industrie	
		Entrepôt	
		Centre de congrès	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

SOUS-SECTION 1.2-UF : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le cas échéant, les projets doivent tenir compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU lorsqu'elles existent, du bâti existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation. Le secteur est concerné par: OAP Chaussée Jules Cesar.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

Aussi, sont interdits, ou limités sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :

Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, de voiries ou de réseaux divers ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;

L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs ;

Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue ;

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :

L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le

nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient 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.

Les constructions à usage de stationnement sont autorisées à condition :

- soit qu'elles desservent directement les bâtiments à destination de logement et/ou d'activité autorisée, et qu'elles correspondent aux besoins en stationnement
- soit qu'elles desservent un ou plusieurs équipements collectifs ou d'intérêt général.

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

Protection, risques et nuisances :

Les projets sont soumis :

Au respect des périmètres de protection des eaux potables et minérales,

A la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique,

A la prise en compte des normes applicables à la Servitudes d'Utilité Publique PT1 relative aux transmissions radioélectriques présente en annexe du PLU : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 4 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UF

A la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations d'eau potable et d'assainissement, conformément à la Servitudes d'Utilité Publique A5, présente en annexe du PLU : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

A la prise en compte des normes applicables en matière d'isolement acoustique aux abords des voies de transport terrestre générant des nuisances sonores, présentées en annexe du PLU : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

A la prise en compte des retraits et gonflement des argiles : la commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » en fonction du secteur sur son territoire. Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique. La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information. Le secteur se situe en aléa faible : [95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO.pdf](#).

A la prise en compte des ruissellements importants ou des risques d'inondation (cf. : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO) :

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage au 1/3000e, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

A la prise en compte des captages d'eau potable (cf. : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO):

Les secteurs Missipipi Est et le Parc ainsi que la région de Cergy-Pontoise font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique de protection des eaux potables et minérales, par arrêté préfectoraux du 30 septembre 1987 et 02 mars 1984.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 4 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UF

A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable, l'implantation de tout établissement et installation classée susceptibles de comporter un risque de pollution des eaux souterraines devra être soumise à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

A la prise en compte des sites archéologiques ou historiques

Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques : cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (cf. plan de localisation annexé : [95476_INFO_SURF_16_01_DATAPPRO.pdf](#)). La mise en œuvre des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

SOUS-SECTION 1.3-UF : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 1.3.1 – UF: DIVERSITE DU COMMERCE

Sans prescriptions.

ARTICLE 1.3.2 – UF DIVERSITE DE L'HABITAT

Sans prescriptions.

SECTION 2-UF : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement – stationnement) ne s’appliquent pas aux constructions d’équipement public de toute nature ou installations d’intérêt collectif nécessaire à l’exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu’à l’activité ferroviaire et sous condition qu’une attention particulière à l’insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

SOUS-SECTION 2.1-UF : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.1.1-UF IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEUR UF :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance d'au moins 6,5 m de l'axe des voies publiques.

SECTEUR UFa :

Implantation des constructions par rapport à la RD 915 :

Les constructions doivent respecter la marge de recul portée aux documents graphiques.

A défaut, les constructions parallèles à la RD 915 devront s'implanter à une distance de 75 mètres de l'axe de la route. Les espaces intermédiaires seront plantés d'arbres d'alignement sous lesquels peuvent se réaliser des aires de stationnement.

Implantation des constructions par rapport aux autres voies publiques :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux voies privées :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées. A défaut, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient ;

Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;

Aux équipements d'intérêt collectif et de service public de toute nature ou aux installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet ;

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 – UF pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU.

B. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

SECTEUR UF :

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres.

EXCEPTIONS :

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 – UF pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SECTEUR UFa :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

A défaut, elles doivent respecter les marges d'isolement.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiment existant, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 - UF pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

C. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

SECTEUR UF :

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

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

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

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 4 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UF

Sous réserve de respecter les règles édictées ci-dessus, les bâtiments annexes devront être accolés, de préférence au bâtiment principal. A défaut, un seul bâtiment annexe, indépendant du bâtiment principal, sera autorisé sur le terrain.

SECTEUR UFA

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

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 2,5 m.
- la distance entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé, avec un minimum de 4 m.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UF pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

Aux équipements publics ou d'intérêts généraux liés à la voirie et aux réseaux,

Aux modifications transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Aux équipements d'intérêt collectif et de service public de toute nature ni aux installations qui y sont liées.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE 2.1.2-UF : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR UF :

Sans prescription.

SECTEUR UFA :

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

EXCEPTION :

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêts généraux liés à la voirie et aux réseaux ou au complexe pénitencier.

ARTICLE 2.1.3–UF : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR UF :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 mètres.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, peut être autorisé pour marquer des points singuliers.

SECTEUR UFA :

La hauteur totale (HT) des constructions ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour marquer des points singuliers.

Ces points singuliers pourront s'élever jusqu'à une hauteur maximum de 17 mètres.

EXCEPTIONS

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas limitée, elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé :

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 4 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UF

Pour permettre l'extension de bâtiments existants depuis plus de 2 ans dont la hauteur est supérieure à la hauteur règlementaire autorisée.

Pour permettre, si la conception du projet, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, de faire régner la même hauteur que les constructions voisines (adjacentes au projet) ou celle des bâtiments existants depuis plus de 2 ans sur le terrain d'assiette et dans la limite de 2 mètres supplémentaires à la hauteur règlementaire maximale autorisée.

Pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2m. La prise en compte de la pente du terrain est explicitée dans le schéma annexé au lexique (ci-dessous).

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux équipements d'intérêt collectif et de service public de toute nature ni aux installations qui y sont liées.

Aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve que ceux-ci soient installés en retrait d'un minimum de 1 mètre par rapport au bord de la toiture et qu'elles n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UF pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SOUS-SECTION 2.2-UF : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2.2.1 –UF : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le tissu urbain actuel.

A. FORME ET MORPHOLOGIE

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

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

Les façades orientées vers les paysages naturels en limite de zone, doivent être accompagnées de plantations afin d'en assurer l'intégration paysagère.

B. LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES OU OUVRAGES EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

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

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade*

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

C. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction initiale.

D. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à sortir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

En cas de toiture terrasse, si des édicules techniques sont implantés sur la terrasse, ils doivent être les plus discrets possibles et le moins visibles des voies publiques. Ils doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans un volume fermé. Si pour des raisons techniques cela n'est pas possible, ils doivent être masqués par des dispositifs de claires voies.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage de gaines techniques, plantations... La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction.

EXCEPTIONS

Les couvertures de vérandas ainsi que les toitures des bâtiments d'équipement public ou d'intérêt public ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

E. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

Les clôtures participent à la composition du paysage de la zone. Elles constituent un premier plan par rapport à une construction ou un groupe de constructions.

ZONE UF

Il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère le projet :

Les clôtures constituées par un mur devront avoir une hauteur minimale de 1,6 mètre ; le mur devra présenter une unité de couleur et de matériaux avec les murs environnants, existants et projetés.

Les clôtures non constituées par un mur devront être végétalisées par une haie vive, constituée par des essences végétales locales et variées et plantée devant le grillage ou la grille de clôture, côté extérieur.

Les murets de soubassement devront avoir une hauteur inférieure à 0,20m.

EXCEPTION :

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de service public de toute nature ni aux installations qui y sont liées.

SECTEUR UFA

Les clôtures en façade sur la RD 915 et sur les voies principales d'accès aux équipements devront avoir une hauteur de 2,5 mètres et être constituées pour parties, de grilles à barreaux verticaux.

Sur les autres faces, une clôture grillagée sera doublée d'une haie vive constituée par des essences végétales locales et variées.

ARTICLE 2.2.2–UF : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI NATUREL ET PAYSAGER A PROTEGER

L'ensemble des éléments architecturaux, des ordonnancements, de l'harmonie des volumes ou du gabarit ainsi que des matériaux des éléments ou ensembles bâtis ou paysagers à protéger identifiés au règlement graphique (plan de zonage) devront dans la mesure du possible être conservés et protégés en état. En aucun cas l'aspect des constructions ne pourra être modifié et la qualité architecturale doit être préservée.

La liste de ces éléments se trouve en annexe du présent règlement (ci-dessous).

SOUS–SECTION 2.3–UF : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

ARTICLE 2.3.1–UF : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie

renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

ARTICLE 2.3.2-UF : OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescriptions

B. ÉCONOMIES D'EAU

Pas de prescriptions

ARTICLE 2.3.3-UF : LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L152-5 3° DU CODE DE L'URBANISME.)

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions). Dans ces conditions, l'emprise au sol résultante de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

B. AUTRES CONSTRUCTIONS :

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre.

SOUS-SECTION 2.4-UF : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.4.1 –UF : ESPACE LIBRE D’INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2.4.2– UF : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D’ARBRES

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d’une conservation maximum des arbres de hautes tiges et plantations qualitatives existantes, ou dans la mesure du possible remplacés par des plantations équivalentes endémiques.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100 m² d’espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe.

Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

Afin de ne pas accentuer l’imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l’art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ARTICLE 2.4.3 –UF: PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives peuvent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d’essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement(ci-dessous).

ARTICLE 2.4.4– UF: LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage.

ARTICLE 2.4.5– UF: ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151–19 DU CODE DE L'URBANISME.):

A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151–19 du Code de l'Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. La destination du sol ne peut pas être modifiée.

Ces éléments paysagers ou arbres remarquables doivent concourir au maintien de l'ambiance paysagère de la commune ainsi qu'à la conservation de la nature dans le tissu urbain.

Ces espaces paysagers doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, la régénération ou la plantation de ces éléments naturels est interdit.

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets essences et de taille adulte équivalentes (cf. liste des essences locales annexée au règlement : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

Tout arbre de haute tige abattu doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie, aménagement d'une structure bâtie végétalisée).

EXCEPTION

Les dispositions applicables aux espaces paysagers remarquables peuvent ne pas être appliquées lorsque c'est nécessaire pour permettre la réalisation d'un bassin de

retenue. Dans ce cas le bassin de retenue doit faire l'objet d'aménagements paysagers assurant sa bonne insertion.

ARTICLE 2.4.6– UF: ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151–19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

SOUS-SECTION 2.5-UF : STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1-UF : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme., elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement

doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

Rappels des dimensions :

- place standard : 2,50m x 5,00m,
- place en sous-sol : 2,30m x 5,00m,
- place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune.

Stationnement des vélo/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.

ARTICLE 2.5.2–UF : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « HABITATION »

Stationnement des véhicules motorisés pour la sous- destination « Logement » :

2 places par logement auxquelles peuvent s'ajouter, au-delà de 150m² SDP, 1pl/50m² SDP (entamées).

De plus, pour les opérations groupées ou collectives de plus de 5 logements :

- 1 place supplémentaire visiteur par tranche de 10 logements est imposée pour les opérations de plus de 100 logements.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propre ou hybride conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2.5.3–UF : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF »

A. LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT » :

Le stationnement devra comprendre :

- 1 place par classe
- 0.5 place par emploi administratif
- des places « Dépose minute » (emplacement de parking réservé uniquement pour un court arrêt et non pas pour un stationnement.)
- du stationnement dédié aux vélos.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 4 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UF

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIAL » :

Établissement de santé :

- 0,5 place par lit
- Stationnement des deux roues: (obligatoirement couverts):
- 1 place pour 7 lits
- 1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

Établissement d'action sociale :

- 1 place pour 50 m² de SDP

C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « SALLE D'ART ET DE SPECTACLE » :

- 1 place VL pour 5 places spectateurs
- 1 place 2 roues pour 10 places spectateurs
- 1 place car pour 140 places spectateurs.

D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « AUTRES ERP » :

- 1 place pour 10 m² de surface de plancher.

E. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LES DESTINATIONS « LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS, LOCAUX INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS ET ÉQUIPEMENTS SPORTIFS » :

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

SECTION 3-UF : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS-SECTION 3.1-UF : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

A. ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des déchets ménagers) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

SOUS-SECTION 3.2-UF : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrête préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
 - au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
 - à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,
 - à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé : [95476_INFO_SURF_19_01_DATAPPRO.pdf](#)) :

- Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;
- En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensible au ruissellement et à l'érosion (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé), des moyens de lutte contre le ruissellement et l'érosion devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEE IF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

SOUS-SECTION 3.3-UF : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

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

- a) l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- b) l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- c) l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- d) l'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les

façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets. Les conditions du règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées.

**TITRE II : DISPOSITIONS LOCALES SPÉCIFIQUES A CHAQUE
ZONE URBAINE CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN
ZONE UG**

La zone UG concerne des secteurs d’habitat de type résidentiel.

Les secteurs UGe, UGI et UGr sont identifiés en raison de leurs caractéristiques particulières, d'implantation, de densité ou de hauteur.

Le secteur UGe correspond au Clos de Fleurance.

Le secteur UGI représente le secteur urbain et paysager constitué autour du vallon qui forme un écrin autour de la colonne de Lameth, monument historique.

Le secteur UGr correspond aux anciens ateliers situés rue du Muguet.

SECTION 1-UG : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

SOUS-SECTION 1.1-UG : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation	Logement		
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Restauration	Hébergement touristique
		Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Cinéma	Artisanat et commerce de détail associé
		Hébergement hôtelier	
Équipement d'intérêt collectif	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Salle d'art et de spectacles	Établissement de santé et d'action sociale
	Locaux et bureaux accueillant du public		

	des administrations publiques et assimilés		
	Équipements sportifs	Autres ERP	
	Établissement d'enseignement		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal »

SOUS-SECTION 1.2-UG : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le cas échéant, les projets doivent tenir compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU lorsqu'elles existent, du bâti existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation. Le secteur est concerné par: OAP n° 1 et 2

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

1– Aussi, sont interdits, ou limités sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :

Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. Ainsi seules les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises et sous

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

réserve de respecter l'alinéa précédent et les autres dispositions du règlement, sont limitées à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol ;

Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs;

Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue ;

Les activités artisanales à condition que cette activité se limite à la fonction administrative de l'entreprise et qu'elle s'exerce dans une ou plusieurs pièces de l'habitat,

Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et les commerces de détail associé, les commerces de proximité à vocation artisanale et les petites entreprises (moins de 10 salariés) sont autorisés à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment la voirie et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone,

Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone,

Les constructions à usage de stationnement à condition :

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

- soit qu'elles desservent directement les bâtiments à destination de logement et/ou d'activité autorisée, et qu'elles correspondent aux besoins en stationnement définis dans le règlement pour la destination du sol correspondante,
- soit qu'elles desservent un ou plusieurs équipements collectifs ou d'intérêt général,

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

2- Protection, risques et nuisances :

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques, et nuisances prescrites ci-après.

Les projets sont soumis :

Au respect des périmètres de protection des zones humides : [95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO .pdf](#)

au respect des normes d'isolement acoustique pour les constructions d'habitation situées aux abords des voies de transport terrestre conformément aux Servitudes d'Utilité Publique présentées en annexe du PLU : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

à la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique: [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

à la prise en compte des normes applicables à la Servitudes d'Utilité Publique PT1 relative aux transmissions radioélectriques présentée en annexe du PLU : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

à la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations d'eau potable et d'assainissement, conformément à la Servitude d'Utilité Publique A5 présentée en annexe du PLU : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

à la prise en compte des normes applicables aux servitudes aéronautiques de dégagement (T AL et AT) instaurées pour la protection de la circulation aérienne présentée en annexe du PLU : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

à la prise en compte de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses :

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-après.

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.	Zone intermédiaire de restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes existant.	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN100 et PMS13.1 bar	5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).

à l'obligation de prendre les précautions nécessaires à la stabilité et à la consolidation des constructions et installations en cas de contraintes de sols ou sous-sols spécifiques, et plus particulièrement dans les secteurs concernés par :

Des terrains alluvionnaires et tourbeux compressibles (identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO).

Ils nécessiteront d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir les dispositifs nécessaire pour assurer la stabilité des constructions ;

La présence de carrières ou d'anciennes carrières identifiées au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées. Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Les retraits et gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » en fonction du secteur sur son territoire. Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique.

Pour ce qui concerne la zone UG, l'aléa est faible.

La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information : [95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO.pdf](#).

Des ruissellements importants ou des risques d'inondation :

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

L'obligation de garantir et préserver les secteurs concernés par :

Les captages d'eau potable (cf. : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO)

Les secteurs Missipipi Est et le Parc ainsi que la région de Cergy-Pontoise font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique de protection des eaux potables et minérales, par arrêté préfectoraux du 30 septembre 1987 et 02 mars 1984.

A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable, l'implantation de tout établissement et installation classée susceptibles de comporter un risque de pollution des eaux souterraines devra être soumise à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques (cf. : [95476_INFO_SURF_16_01_DATAPPRO.pdf](#))

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. La mise

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

en œuvre des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

SOUS-SECTION 1.3-UG : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 1.3.1 – UG : DIVERSITE DU COMMERCE

Sans prescription

ARTICLE 1.3.2 – UG DIVERSITE DE L'HABITAT

Sans prescription

ARTICLE 1.3.3 – UG : SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

Sans prescription

SECTION 2-UG : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans les secteurs concernés par une servitude d'utilité publique de périmètre de protection aux abords des monuments historiques classés ou inscrits les travaux et aménagements sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ces périmètres sont figurés sur le plan de servitudes d'utilité publique en annexe (cf. : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#)).

Les dispositions mentionnées ci-après (gabarit - prospect - paysagement - stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public d'intérêt collectif et de services publics, ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et sous condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

SOUS-SECTION 2.1-UG : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.1.1-UG IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. PAR RAPPORT AUX MARGES DE REcul DES VOIES FERRÉES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent pas être édifiées à moins de 20 mètres des voies ferrées. Cette marge de recul est identifiée au plan de zonage.

Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 m de la limite légale du chemin de fer :

B. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEURS UG et UGI

Les constructions doivent être édifiées :

- à 5 m minimum de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

- à l'alignement ou à 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies privées existantes ou à créer.

SECTEUR UGe :

Les constructions doivent être édifiées à 2 mètres minimum de l'alignement de la voie.

SECTEUR UGr :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait observé par les constructions existantes.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie, et à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;

Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;

Aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet ;

Aux ouvrages électriques à haute et très haute tension (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UG pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU.

C. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement s'imposent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT : (cf. schéma dans le lexique)

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

EXCEPTIONS :

Les abris de jardin, les kiosques, limités à 12 m², les piscines non couvertes ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Les constructions peuvent être édifiées sur les autres limites séparatives, si l'une de conditions suivantes est respectée :

La hauteur à l'égout du toit du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,50 m,

la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur le terrain limitrophe et s'harmonise avec son profil : forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives (longueur de vue).

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UG pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

D. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent, s'ils ne sont pas contiguës être distants les uns des autres de 4 mètres minimum.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,5 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 au-dessus du plancher.

Les bâtiments annexes doivent de préférence être accolés au bâtiment principal. A défaut, deux bâtiments annexes maximum, indépendants du bâtiment principal, seront autorisés sur le terrain.

EXCEPTIONS :

Cette prescription ne s'applique pas :

Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc.).

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UG pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

ARTICLE 2.1.2-UG : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS UG et UGI :

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

SECTEUR UGe :

Pas de prescription.

SECTEUR UGr :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

EXCEPTIONS :

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc.).

Aux constructions ou installations d'intérêt collectif.

A la construction d'annexe dans la limite d'une emprise au sol totale de 12 m².

ARTICLE 2.1.3-UG : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS UG, UGe et UGI :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

SECTEURS UGr :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 9 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

EXCEPTIONS

Un dépassement de la hauteur règlementaire peut être autorisé :

Pour permettre l'extension de bâtiments existants depuis plus de 2 ans dont la hauteur est supérieure à la hauteur règlementaire autorisée.

Pour permettre, si la conception du projet, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, de faire régner la même hauteur que les constructions voisines (adjacentes au projet) ou celle des bâtiments existants depuis plus de 2 ans sur le terrain d'assiette et dans la limite de 2 mètres supplémentaires à la hauteur règlementaire maximale autorisée.

Pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2m. La prise en compte de la pente du terrain est explicitée dans le schéma annexé au lexique (ci-dessous).

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments d'équipement collectif ou d'intérêt général ;
- Aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve :
 - que ceux-ci soient installés avec un retrait correspondant au minimum au double de la hauteur de l'ouvrage technique par rapport au bord de la toiture
 - qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UG pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SOUS-SECTION 2.2-UG : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

ARTICLE 2.2.1-UG : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement existant.

A. FORME ET MORPHOLOGIE

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter dans la mesure du possible la topographie du terrain (cf. schéma sur l'Insertion des constructions dans la pente annexé au règlement : ci-dessous).

B. LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES OU OUVRAGES EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures sauf avis contraire des services de la Poste.

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

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade*.

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis l'espace public,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* ou les façades donnant sur la rue.

Les antennes râteaux et paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

C. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction initiale.

SECTEUR UGr :

Afin de conserver une cohérence globale du secteur, les façades des constructions doivent respecter une harmonie de teinte et d'aspect.

D. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES

Les toitures des nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu environnant et être en harmonie par rapport à l'existant.

E. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

En bordure de rue :

- La hauteur des clôtures doit s'harmoniser avec la hauteur des clôtures voisines.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m.

Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour s'aligner avec une clôture voisine existante dont la hauteur est supérieure à 1,80 m.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret revêtu d'un enduit ou d'une peinture en soubassement dont la hauteur minimale sera de 0.60m,
- D'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues » dont la hauteur est limitée à 1.50m,
- D'une haie vive doublant ou non une clôture. La liste des espèces végétales préconisées et donnée en annexe du présent règlement (cf. : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE)

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, perforées.

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'une haie vive doublant ou non un treillage. La liste des espèces végétales préconisées est donnée en en annexe du présent règlement (cf. : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE)
- D'un grillage, d'aspect vert ou gris,
- D'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues »,
- D'un mur-bahut, d'une hauteur de 0,60m minimum, recouvert d'un enduit ou à «pierres vues» et surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- De panneaux ou lames de bois, pvc, composite ou aluminium. La qualité du matériau utilisé devra être particulièrement recherchée, notamment pour le bois.

Une haie vive peut venir doubler la clôture. La liste des espèces végétales préconisées est donnée en annexe du présent règlement (cf. : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.2.2-UG : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI NATUREL ET PAYSAGER A PROTEGER

L'ensemble des éléments architecturaux, des ordonnancements, de l'harmonie des volumes ou du gabarit ainsi que des matériaux des éléments ou ensembles bâtis ou paysagers à protéger identifiés au règlement graphique (plan de zonage) devront dans la mesure du possible être protégés et conservés en état. En aucun cas l'aspect des constructions ne pourra être modifié et la qualité architecturale doit être préservée.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

La liste de ces éléments se trouve en annexe du présent règlement (cf. LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER).

SOUS-SECTION 2.3-UG : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

ARTICLE 2.3.1-UG : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

ARTICLE 2.3.2–UG : OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute construction neuve doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

B. ÉCONOMIES D'EAU

Toute construction neuve doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE 2.3.3–UG : LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L152–5 3° DU CODE DE L'URBANISME)

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions). Dans ces conditions, l'emprise au sol résultante de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

B. AUTRES CONSTRUCTIONS :

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique.

SOUS-SECTION 2.4-UG : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.4.1 : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

Les surfaces éco-aménageables présentées dans un schéma annexé (ci-dessous) au présent règlement peuvent tenir lieu d'espace végétalisé, à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma. Dans ce cas les objectifs de végétalisation sont de 40% de la superficie du terrain, dont 50% d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant.

Les stationnements traités en evergreen participent à l'infiltration et à la végétalisation avec un coefficient de 0,5 par rapport aux espaces verts.

ARTICLE 2.4.2 : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des arbres de hautes tiges et plantations qualitatives existantes, ou dans la mesure du possible remplacés par des plantations équivalentes.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe du présent règlement écrit (cf.: CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

SECTEUR UGr :

Les surfaces libres de toute construction doivent comprendre au moins un arbre de haute tige.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe du présent règlement écrit (cf.: CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ARTICLE 2.4.3 –UG: PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives peuvent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe du présent règlement écrit (cf.: CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.4.4– UG : LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage

ARTICLE 2.4.5– UG : ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151–19 DU CODE DE L'URBANISME.):

A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151–19 du Code de l'Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la régénération de ces éléments est interdit.

Ces éléments paysagers ou arbres remarquables doivent concourir au maintien de l'ambiance paysagère de la commune ainsi qu'à la conservation de la nature dans le tissu urbain.

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets d'essences et de taille adulte équivalente (cf. liste des essences locales annexée au règlement : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

B. CAS PARTICULIER :

Les dispositions applicables aux espaces paysagers remarquables peuvent ne pas être appliquées lorsque c'est nécessaire pour permettre la réalisation d'un bassin de retenue. Dans ce cas le bassin de retenue doit faire l'objet d'aménagements paysagers assurant sa bonne insertion.

ARTICLE 2.4.6– UG : ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151–19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

SOUS-SECTION 2.5-UG : STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1-UG : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du Code de l'Urbanisme., elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme. Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères

adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

- Place standard : 2,50 m x 5,00 m
- Place en sous-sol : 2,30 x 5,00 m
- Place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30 m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Dans certains cas particuliers, tels que les places de stationnements en sous-sols, il peut être autorisé les dimensions minimales suivantes : 2,30 m x 5,00 m.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune

ARTICLE 2.5.2-UG : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION D'HABITAT

A. LOGEMENT EN ACCESSION :

2 places par logement auxquelles peuvent s'ajouter, 1 pl/50 m² SDP (entamées).

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

Pour les logements situés à moins de 500 m de la gare Transilien, 1 place minimum sera imposée.

Pour les opérations groupées ou collectives de plus de 5 logements :

1 place supplémentaire visiteur par tranche de 10 logements est imposée pour les opérations de plus de 100 logements.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour l'usage des véhicules propre ou hybride conformément à la réglementation en vigueur.

B. LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS) :

Il sera prévu 1 place par logement, ce nombre de place peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain.

EXCEPTIONS

Ce nombre de places peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain et pour les logements situés à moins de 500 mètres de la gare Transilien.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration, uniquement pour les 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.

C. STATIONNEMENT DES VÉLO/CYCLES :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1er étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Il sera réservé pour les cycles : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m².

5m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif de plus de 25 logements seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

ARTICLE 2.5.3-UG : LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE »

Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Bureau » :

1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher créée ou aménagée.

Toutefois, dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare Transilien, il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher créée ou aménagée.

10% au minimum des places réalisées pour une opération doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant le comptage individuel.

Stationnement des vélo/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.

ARTICLE 2.5.4-UG: LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE »

A. DISPOSITION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL ASSOCIÉ »

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45m² de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visible depuis l'espace public.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher

B. LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

1 place par chambre maximum.

Dans le cas d'une SDP supérieure à 500 m², il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

C. LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION D'ACTIVITÉ DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE

Accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement présentation de biens : 1pl / 50m² SDP

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher

ARTICLE 2.5.7-UG : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE »

ÉTABLISSEMENT DE SANTE :

0.5 place par lit

Stationnement des deux roues: (obligatoirement couverts):

1 place pour 7 lits

1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

ÉTABLISSEMENT D'ACTION SOCIALE

1 place pour 50m² de SDP

Dispositions en matière de stationnement pour les autres constructions ou installations

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cela concerne notamment les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs.

SECTION 3-UG : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS-SECTION 3.1-UG : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

A. ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

B. VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

SOUS-SECTION 3.2-UG : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public.

Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP*.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement.

Pour les installations classées, l'arrête préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
- au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
- à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,
- à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

prises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé : [95476_INFO_SURF_19_01_DATAPPRO.pdf](#)) :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensible au ruissellement et à l'érosion (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé), des moyens de lutte contre le ruissellement et l'érosion devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEE IF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

SOUS-SECTION 3.3-UG : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

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

- a) l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- b) l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- c) l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- d) l'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets. Les conditions du règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UI

Elle regroupe les zones destinée à accueillir ou maintenir une diversité d'activités artisanales, industrielles et commerciales de la commune et situées :

- Sur le plateau Nord :
 - Zone d'activités de la Demi-Lieue (zone UI)
 - Secteur Ulb correspondant à la zone commerciale de l'Oseraie,
- Sur le plateau Sud :
 - Zone d'activités les Beaux Soleil en secteur UIC1 et UI,
 - Zone d'activités Saint-Christophe et Chaussée Osny en secteur UIC2
- Au centre-ville :
 - Activité tertiaire rue d'Ennery et rue de Pontoise en secteur Ula.

SECTION 1-UI : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

SOUS-SECTION 1.1-UI : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour les secteurs UI, Ulb :

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service	Restauration	Cinéma	
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Artisanat et commerce de détail associé		
	Hébergement hôtelier et touristique		
Équipement d'intérêt collectif	Locaux techniques et industriels des administrations	Salle d'art et de spectacles	

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES CHAPITRE 6 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UI

	publiques et assimilés		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Établissement de santé et d'action sociale	Équipements sportifs	
		Autres ERP	
		Établissement d'enseignement	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Centre de congrès	Industrie
			Entrepôt

Pour les secteurs U1a :

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation		Hébergement	Logement
Commerce et activités de service		Cinéma	
		Restauration	
		Commerce de gros	

		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Artisanat et commerce de détail associé	
		Hébergement hôtelier et touristique	
Équipement d'intérêt collectif	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Salle d'art et de spectacles	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Établissement de santé et d'action sociale	Équipements sportifs	
		Autres ERP	
		Établissement d'enseignement	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Centre de congrès	
	Industrie		
	Entrepôt		

SECTEUR UIC1 : PARC D'ACTIVITES DES BEAUX SOLEILS

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service	Restauration	Cinéma	Hébergement hôtelier et touristique
	Commerce de gros		Artisanat et commerce de détail associé
			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Équipement d'intérêt collectif	Salle d'art et de spectacles		
	Établissement d'enseignement		Autres ERP
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES CHAPITRE 6 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UI

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Équipements sportifs		
	Établissement de santé et d'action sociale		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		
	Industrie		
	Entrepôt		
	Centre de congrès		

Secteur UIC2 :

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation			Logement
			Hébergement

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES CHAPITRE 6 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UI

Commerce et activités de service	Restauration		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Artisanat et commerce de détail associé		
	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif	Salle d'art et de spectacles		
	Établissement d'enseignement		Autres ERP
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Équipements sportifs		
	Établissement de santé et d'action sociale		
Autres activités des secteurs secondaire ou	Bureau		
	Industrie		

tertiaire	Entrepôt		
	Centre de congrès		

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

SOUS-SECTION 1.2-UI : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le cas échéant, les projets doivent tenir compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU lorsqu'elles existent, du bâti existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation. Le secteur est concerné par: OAP n° 5

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

Aussi, sont interdits, ou limitées sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :

Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;

L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs;

Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue ;

L'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement est autorisée à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructure et d'assainissement ;

Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Les constructions à usage de stationnement sont autorisées à condition :

- soit qu'elles desservent directement les bâtiments à destination de logement et/ou d'activité autorisée et qu'elles correspondent aux besoins en stationnement définis dans le règlement,
- soit qu'elles desservent un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif ;

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

SECTEURS UI, UIB

Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt sont autorisées à conditions que soient mises en œuvre toute les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructure et d'assainissement.

SECTEUR UIC1

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.

Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition qu'il s'agisse de services liés aux entreprises :

- restaurants d'entreprises, salle de réception, loisirs, jeux, sports,
- médico-sociaux, dispensaires,
- pompiers, vigiles, services de sécurité,
- services publics ou d'intérêt collectif,
- éducation, formation

Les constructions à destination d'hébergement, d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées à un accueil journalier et saisonnier.

SECTEUR UIC2 :

Les autres ERP sont autorisés à condition de ne pas créer de gênes supplémentaires ni de nuisances vis-à-vis du voisinage.

Protection, risques et nuisances :

Les projets sont soumis (voir annexes des SUP : [95476_LISTE_SUP_DATAPPRO.pdf](#) et [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#)):

au respect des périmètres de protection des eaux potables et minérales

à la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique

à la prise en compte des normes applicables à la Servitudes d'Utilité Publique PT1 relative aux transmissions radioélectriques

à la prise en compte des normes applicables aux servitudes aéronautiques de dégagement instaurées pour la protection de la circulation aérienne

à la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations d'eau potable et d'assainissement, conformément à la Servitudes d'Utilité Publique A5

de prendre les précautions nécessaires à la stabilité et à la consolidation des constructions et installations en cas de contraintes de sols ou sous-sols spécifiques, et plus particulièrement dans les secteurs concernés par :

- des terrains alluvionnaires et tourbeux compressibles (identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO)

Ils nécessiteront d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et de prévoir les dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ;

- la présence de carrières ou d'anciennes carrières identifiées au plan de zonage (cf. : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO)

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayées les règles suivantes sont à observer :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

les retraits et gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » en fonction du secteur sur son territoire. Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique.

La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information : [95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO.pdf](#).

Des ruissellements importants ou des risques d'inondation :

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage au 1/3000e, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Garantir et préserver les secteurs concernés par les captages d'eau potable (cf. : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO):

Les secteurs Missipipi Est et le Parc ainsi que la région de Cergy-Pontoise font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique de protection des eaux potables et minérales, par arrêté préfectoraux du 30 septembre 1987 et 02 mars 1984.

A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable, l'implantation de tout établissement et installation classée susceptibles de comporter un risque de pollution des eaux souterraines devra être soumise à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques : cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (cf. plan de localisation annexé : [95476_INFO_SURF_16_01_DATAPPRO.pdf](#)). La mise en œuvre des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

SOUS-SECTION 1.3-UI : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 1.3.1 – UI: DIVERSITE DU COMMERCE

Sans prescription

ARTICLE 1.3.2 – UI DIVERSITE DE L’HABITAT

Sans prescription

SECTION 2 – UI : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement –stationnement) ne s’appliquent pas aux constructions d’équipement public de toute nature ou installations d’intérêt collectif nécessaire à l’exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu’à l’activité ferroviaire et sous condition qu’une attention particulière à l’insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

SOUS-SECTION 2.1 –UI : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.1.1 –UI IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEURS UI, U1a

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 6 mètres de l’alignement ou de la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s’appliquent pas :

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient ;

Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;

Aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet ;

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UI pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU.

SECTEUR U1B

Les constructions doivent respecter, lorsqu'elle existe, la marge de recul portée au document graphique.

En l'absence de marge de recul, les dispositions suivantes doivent être respectées : les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques existantes ou à créer.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;

Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers,

débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;

Aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet ;

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UI pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU.

SECTEUR UIC1

Implantation des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Implantation des clôtures :

Les clôtures peuvent être implantées à l'alignement du domaine public.

SECTEUR UIC2 :

Voies de distribution (voies 62, 63, 66 et 68)

Des servitudes de reculement de 10 m à compter de la limite de la plate-forme sont instituées de part et d'autre des voies.

Autres voies (de quartier ou de desserte)

Le recul sur les autres voies sera au minimum de 5m, à compter de la limite de la plate-forme.

Chemins piétons, cyclistes et espaces publics

Les constructions peuvent être implantées en limite des chemins piétons, cyclistes ou des espaces publics.

B. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

SECTEURS UI, UIA, UIB

Règle générale applicables aux marges d'isolement :

Distance minimale (d) :

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

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 6 m.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

EXCEPTIONS :

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve:

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UI pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SECTEUR UIC1

Par rapport aux parcelles privées des zones d'habitation, les bâtiments doivent éviter les vues directes et de réduire l'ensoleillement de ces parcelles privées.

Sauf prescriptions contraires, le recul par rapport aux limites séparatives est supérieur ou égal à la demi-hauteur des constructions et au minimum égal à 6 m mesurés du terrain naturel à l'acrotère.

EXCEPTION

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

SECTEUR UIC2 :

Le recul par rapport aux limites séparatives est supérieur ou égal à la demi-hauteur des constructions et au minimum égal à 6 m mesurés du terrain naturel à l'acrotère.

EXCEPTION

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

C. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

SECTEURS UI, UIA, UIB

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance de tout point avec un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 6 m.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus 1,90 m du plancher.

Sous réserve de respecter les règles édictées ci-dessus, les bâtiments annexes devront être accolées de préférence au bâtiment principal. A défaut, un seul bâtiment annexe indépendant du bâtiment principal, sera autorisé sur le terrain.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications ou extensions de bâtiments existants sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

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

Cette prescription ne s'applique pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UI pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SECTEURS UIC1 ET UIC2 :

Entre deux constructions non jointes, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2.1.2-UI : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS UI, UIA :

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

SECTEUR UIb :

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

SECTEUR UIC1 :

Pas de prescription

SECTEUR UIC2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain. Si le stationnement nécessaire est réalisé en souterrain ou en silo, l'emprise au sol est fixée à 80% de la superficie du terrain.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.1.3–UI : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS UI

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 m à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

SECTEUR UIa et UIb :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 15 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

SECTEURS UIC1 et UIC2 :

Pas de prescription.

EXCEPTIONS

Un dépassement de la hauteur règlementaire peut être autorisé :

- pour permettre l'extension de bâtiments existants depuis plus de 2 ans dont la hauteur est supérieure à la hauteur règlementaire autorisée.
- pour permettre, si la conception du projet, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, de faire régner la même hauteur que les constructions voisines (adjacentes au projet) ou celle des bâtiments existants depuis plus de 2 ans sur le terrain d'assiette et dans la limite de 2 mètres supplémentaires à la hauteur règlementaire maximale autorisée.
- pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2m. La prise en compte de la pente du terrain est explicitée dans le schéma annexé au lexique : **Erreur ! Source du renvoi introuvable..**

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.). En cas de modification, de transformation ou d'extension de bâtiments existants lorsque des dispositions d'aménagement le justifient.

Aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve que ceux-ci soient installés en retrait d'un minimum de 1m par rapport au bord de la toiture et qu'elles n'excèdent pas 2m de hauteur.

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UI pour es constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SOUS-SECTION 2.2-UI : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES
CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

ARTICLE 2.2.1-UI : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le tissu urbain actuel.

A. FORME ET MORPHOLOGIE

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

SECTEURS UI, UIA, UIB

Les volumes, les matériaux et la composition des façades donnant notamment sur la RD 915 et la rue des Pâtis et l'espace public en général devront être traité avec un soin particulier. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades orientées vers les paysages naturels en limite de zone, doivent être accompagnées de plantations afin d'en assurer l'intégration paysagère.

Dans le cas des terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

SECTEURS UIC1 ET UIC2 :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains adjacents doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Les éléments techniques ou ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

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

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

Les antennes râteaux et paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

B. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

C. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

En cas de toiture terrasse, si des édicules techniques sont implantés sur la terrasse, ils doivent être les plus discrets possibles et le moins visibles des voies publiques. Ils doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans un volume fermé. Si pour des raisons techniques cela n'est pas possible, ils doivent être masqués par des dispositifs de claires voies.

EXCEPTIONS

Les couvertures de vérandas ainsi que les toitures des bâtiments d'équipement public ou d'intérêt public ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

D. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

Les clôtures sont de préférence réalisées en 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.

Elles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les portails devront être de même hauteur.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

ARTICLE 2.2.2–UI : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI NATUREL ET PAYSAGER A PROTEGER

L'ensemble des éléments architecturaux, des ordonnancements, de l'harmonie des volumes ou du gabarit ainsi que des matériaux des éléments ou ensembles bâtis ou paysagers à protéger identifiés au règlement graphique (plan de zonage) devront dans la mesure du possible être conservés et protégés en état. En aucun cas l'aspect des constructions ne pourra être modifié et la qualité architecturale doit être préservée.

La liste de ces éléments se trouve en annexe du présent règlement (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

SOUS-SECTION 2.3–UI : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

ARTICLE 2.3.1–UI : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111–16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

ARTICLE 2.3.2–UI : OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute construction neuve doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments annexes.

B. ÉCONOMIES D'EAU

Toute construction neuve doit comporter un dispositif destiné à économiser l'eau.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et aux bâtiments annexes.

ARTICLE 2.3.3–UI : LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L152–5 3° DU CODE DE L'URBANISME.)

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour

performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions). Dans ces conditions, l'emprise au sol résultante de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

B. AUTRES CONSTRUCTIONS :

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique et à condition que la construction globale après travaux atteigne une performance de plus de 10% supplémentaire à la réglementation thermique en vigueur.

SOUS-SECTION 2.4-UI : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.4.1 : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

Pas de prescription

ARTICLE 2.4.2 : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe du présent règlement écrit :
Erreur ! Source du renvoi introuvable.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilité des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallées ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

A. AMÉNAGEMENT PARTICULIER DES MARGES DE REcul :

SECTEURS UI et UIa

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.). 40% au moins de la superficie de la marge sera traité en espace vert.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

SECTEURS UIB

L'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager : plantation d'arbre de haute tige, aménagement des sols.

B. AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

SECTEURS UI, UIA

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement, aires de stockage ou de dépôt afin de donner à l'ensemble de la parcelle un aspect satisfaisant.

De plus, les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTEUR UIB

Autour des parcs de stationnement de plus de 500 m², qu'ils soient publics ou privés, doivent être aménagés des écrans végétaux plantés d'arbres. Lorsque leur surface excède 1500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin

tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances. Il sera planté en moyenne 1 arbre pour 4 places de stationnement.

SECTEURS UIC1 ET UIC2 :

Les projets d'aménagement paysager précisent, en cas de parti végétal, la nature et la densité des plantations à effectuer. Celles-ci sont à l'échelle des volumes bâtis et se présentent de préférence par masses, dans lesquelles on évite la multiplication des essences. Les espaces ainsi aménagés doivent être conservés et entretenus.

D'une façon générale, les espaces non bâtis, publics ou privés qui ne sont pas affectés à la circulation des véhicules, tels que marges de reculement ou d'isolement, sont traités en pelouses, prairie de fauche ou plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ; les aires de stationnement des véhicules sont notamment à planter à raison d'une pièce par 100 m² au minimum.

Des écrans boisés, mouvements de terre, murs, sont à aménager autour des parkings de plus de 1000 m².

Les voies d'accès et parkings situés à proximité des limites d'îlot de propriété doivent être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran ou par tout autre élément d'une certaine

ARTICLE 2.4.3 – UI : PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement (cf. : **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.4.4– UI: LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage

ARTICLE 2.4.5– UI: ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151–19 DU CODE DE L'URBANISME.):

A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151–19 du Code de l'Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. La destination du sol ne peut pas être modifiée.

Ces éléments paysagers ou arbres remarquables doivent concourir au maintien de l'ambiance paysagère de la commune ainsi qu'à la conservation de la nature dans le tissu urbain.

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets essences et de taille adulte équivalentes (cf. liste des essences locales annexée au règlement : **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

B. CAS PARTICULIER :

Les dispositions applicables aux espaces paysagers remarquables peuvent ne pas être appliquées lorsque c'est nécessaire pour permettre la réalisation d'un bassin de retenue. Dans ce cas le bassin de retenue doit faire l'objet d'aménagements paysagers assurant sa bonne insertion.

ARTICLE 2.4.6– UI: ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151–19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe du présent règlement écrit « **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**»

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe du présent règlement écrit « **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** »

SOUS-SECTION 2.5-UI : STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1-UI : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du Code de l'Urbanisme., elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme. Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les

espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

Place standard : 2,50m x 5,00m

- place en sous-sol : 2,30m X 5,00m

Place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune.

ARTICLE 2.5.2-UI : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION D'HABITAT

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LA SOUS- DESTINATION « LOGEMENTS » :

2 places minimum par logement de 3 pièces principales et plus (T3 et plus). Pour les logements d'une typologie plus petite ou les terrains situés à moins de 500 m de la gare Transilien, 1 place minimum sera imposée.

De plus, pour les opérations groupées ou collectives de plus de 5 logements :

1 place supplémentaire visiteur par tranche de 10 logements est imposée pour les opérations de plus de 100 logements.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propre ou hybride conformément à la réglementation en vigueur.

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LA SOUS-DESTINATION « HÉBERGEMENT »

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement ou chambre.

C. STATIONNEMENT DES VÉLO/CYCLES :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1er étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Il sera réservé pour les cycles : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m².

ARTICLE 2.5.3- UI : LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE »

A. Dispositions en matière de stationnement CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «RESTAURATION»

1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant créée ou aménagée.

EXCEPTIONS

La superficie minimale de stationnement réglementaire dédié aux véhicules pourra être réduite de 30% si une place matérialisée, sécurisée et pérenne est dédiée aux vélos selon les dispositions suivantes : 5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction principale et sous réserve qu'au moins 3 places motorisées soit réalisée et réservée à cette destination.

Dans le cas d'une SDP supérieure à 500 m², il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

B. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »

Il sera prévu :

1 place par chambre maximum,

1 place car par tranche de 100 chambres.

Dans le cas d'une SDP supérieure à 500 m², il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

C. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Commerce de gros »

Jusqu'à 300m² de surface de plancher : 1 pl/50m² SDP

Au-delà de 300m² : 1 pl / 30m² SDP

D. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45m² de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visible depuis l'espace public.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher

E. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination de « Artisanat et commerce de détail » :

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visible depuis l'espace public.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher

F. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Cinéma »

1 place VL pour 5 places/sièges de cinéma créée ou aménagée.

1 place 2 roues pour 10 places/sièges de cinéma créée ou aménagée.

1 place car pour 140 places/sièges de cinéma créée ou aménagée.

EXCEPTIONS

La superficie minimale de stationnement règlementaire pourra être réduite de 30% si un emplacement matérialisé, sécurisé et pérenne est dédié aux vélos selon les dispositions suivantes : 5m² par tranche de 50m² de surface de plancher de la construction principale et sous réserve qu'au moins 3 places motorisées soit réalisée et réservée à cette destination.

Dans le cas d'une SDP supérieure à 500 m², il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

N.B. : Exploitation commerciale et cinématographique

Nonobstant toute disposition contraire, 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 prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, 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.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

ARTICLE 2.5.4–UI : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION «AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE »

A. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Bureau »

1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher créée ou aménagée. Toutefois, dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare Transilien, il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher pour la destination de bureau.

10% au minimum des places réalisées pour une opération doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant le comptage individuel.

Stationnement des vélo/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.

B. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Industrie »

Il sera prévu :

Jusqu'à 1000 m² de surface de plancher : 1 place / 100 m² de surface de plancher

Au-delà de 1000 m² de surface de plancher : 1 place / 150 m² surface de plancher (pour les m² au-delà)

1 place véhicules poids lourds / 1000 m² de surface de plancher.

*C. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination
« Entrepôt »*

Il sera prévu 1 place / 500 m² de surface de plancher.

*D. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination
« Centre de Congrès » :*

Il sera prévu 1 place / 50 m² de surface de plancher.

**ARTICLE 2.5.5-UI : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA
DESTINATION « ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF »**

*A. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination
« ÉTABLISSEMENTS d'enseignement »*

Le stationnement devra comprendre :

1 place de stationnement par classe

0.5 place de stationnement par emploi administratif

Prévoir Dépose minute (emplacement de parking réservé uniquement pour un court arrêt et non pas pour un stationnement)

Des aires de stationnement destinées aux vélos

*B. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination
« ÉTABLISSEMENTS de santé et d'action sociale »*

ÉTABLISSEMENT DE SANTE :

0.5 place par lit

Stationnement des deux roues: (obligatoirement couverts):

1 place pour 7 lits

1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

ÉTABLISSEMENT D'ACTION SOCIALE

1 place pour 50 m² de SDP

*C. Dispositions en matière de stationnement pour la sous-destination «
Salle d'art et de spectacle »*

1 place de stationnement pour 5 places spectateurs

1 place 2 roues pour 10 places spectateurs

1 place car pour 140 places spectateurs

*D. Dispositions en matière de stationnement pour la sous destination «
Autre ÉQUIPEMENT recevant du public »*

1 place pour 10 m² de SDP

*E. Dispositions en matière de stationnement pour les autres constructions
ou installations*

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cela comprend notamment les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs.

SECTION 3–UI : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS–SECTION 3.1 –UI : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

A. ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

SECTEURS UIC1 ET UIC2 :

Tout établissement doit être en relation avec le réseau général de circulation par des voies dont les caractéristiques sont étudiées pour répondre aux besoins de l'établissement considéré.

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité et de caractéristiques suffisantes pour assurer le trafic supplémentaire que peut apporter l'édifice projeté.

Tout accès public ou particulier doit permettre aux véhicules desservant l'établissement considéré, de joindre ou de quitter chaque voie sans manœuvre et avec une bonne visibilité.

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie selon les prescriptions du SDIS s'appliquant au type du dit bâtiment.

L'accès des véhicules peut être assuré par les chemins piétonniers : le caractère piétonnier doit toutefois rester prédominant et l'aménagement tel que les véhicules soient contraints d'y rouler lentement.

B. VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

SOUS-SECTION 3.2-UI : DESSERTE PAR LES RESEAUX

SECTEURS UIC1 ET UIC2 :

Chaque lot cédé doit être obligatoirement raccordé aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, d'eau potable, d'électricité et de téléphone.

Les projets sont tenus de contenir un local adéquat, intégré aux constructions de l'îlot pour recevoir les postes de transformations électriques ou autre locaux de service.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise

en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrêté préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :
- au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
- à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,
- à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé : [95476_INFO_SURF_19_01_DATAPPRO.pdf](#)) :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensible au ruissellement et à l'érosion (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé), des moyens de lutte contre le ruissellement et l'érosion devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEE IF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

SOUS-SECTION 3.3-UI : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

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

- a) l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- b) l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,

- c) l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- d) l'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets. Les conditions règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UZ

A cette zone correspond à un secteur d'habitat collectif et les fonctions d'accompagnement (équipements, commerces, services) du centre-ville.

Le secteur UZa correspond aux Résidences près de la gare.

Les secteurs UZb1 et UZb2 sont situés à l'entrée sud d'Osny par l'arrivée n° 11 de l'autoroute A15.

SECTION 1-UZ : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

SOUS-SECTION 1.1-UZ : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique	Cinéma	Artisanat et commerce de détail associé
Équipement d'intérêt collectif	Salle d'art et de spectacles	Autres ERP	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations		

	publiques et assimilés		
	Établissement d'enseignement		
	Équipements sportifs		
	Établissement de santé et d'action sociale		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Bureau	
		Industrie	
		Entrepôt	
		Centre de congrès	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

SOUS-SECTION 1.2-UZ : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent aux occupations et utilisations du sol dans la zone. Les projets doivent tenir compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU lorsqu'elles existent, du bâti existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation. Le secteur est concerné partiellement par les O.A.P. Centre-Ville Gare, Saint Exupéry, Chaussée Osny et Chaussée Jules Cesar.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

1- Aussi, sont interdits, ou limités sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 7 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UZ

Les établissements ou installations de toute nature, pouvant porter atteinte à l'environnement, à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Les installations classées soumises à autorisation.

Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain.

Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs.

Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue.

Les batteries de garages.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, dans une zone de larguer égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus.

Les constructions à destination d'activités commerciales de détail associé, d'artisanat, de bureaux et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations classées existants, si les conditions suivantes sont respectées :

L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les constructions à usage de stationnement sont autorisées à condition :

- soit qu'elles desservent directement les bâtiments à destination de logement et/ou d'activité autorisée, et qu'elles correspondent aux besoins en stationnement définis dans le règlement pour la destination correspondante.
- soit qu'elles desservent un ou plusieurs équipements collectifs ou d'intérêt général.

2- Protection, risques et nuisances :

Les projets sont soumis :

- Au respect des périmètres de protection des zones humides : [95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO.pdf](#)
- Au respect des normes d'isolement acoustique pour les constructions d'habitation situées aux abords des voies de transport terrestre conformément aux Servitude d'Utilité Publique situées en annexe : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;
- Au respect des périmètres de protection des monuments historiques et des sites : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;
- À la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses: [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;
 - Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous.
 - Ces zones sont concernées par les servitudes d'utilité publique I3 relatives à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 7 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes existent.	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.
DN100 et PMS13.1 bar	5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).

- de prendre les précautions nécessaires à la stabilité et à la consolidation des constructions et installations en cas de contraintes de sols ou sous-sols spécifiques, et plus particulièrement dans les secteurs concernés par :
- des terrains alluvionnaires et tourbeux compressibles (identifiés au plan de zonage). Ils nécessiteront d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir les dispositifs nécessaire pour assurer la stabilité des constructions ;
- la présence de carrières ou d'anciennes carrières identifiées au plan de zonage et au plan de Servitudes d'Utilité Publique présenté en annexe: [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) : Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées. Ces

secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire. A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer : Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- les retraits et gonflement des argiles : La commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » en fonction du secteur sur son territoire. Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique. La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information (cf. : [95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO.pdf](#)).
- des ruissellements importants ou des risques d'inondation : Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs. Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage au 1/3000e, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- A la garantie et la préservation des secteurs concernés par :
 - Les captages d'eau potable (cf. : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) et 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO) :
 - Les secteurs Missipipi Est et le Parc ainsi que la région de Cergy-Pontoise font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique de protection des eaux potables et minérales, par arrêté préfectoraux du 30 septembre 1987 et 02 mars 1984.
 - A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable, l'implantation de tout établissement et installation classée susceptibles de comporter un risque de pollution des eaux souterraines devra être soumise à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

- Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques ou historiques (cf. : [95476_INFO_SURF_16_01_DATAPPRO.pdf](#)) :
 - Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques : cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.
 - Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. La mise en œuvre des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

SOUS-SECTION 1.3-UZ : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 1.3.1 – UZ : DIVERSITE DU COMMERCE

Les constructions prévoyant des rez-de-chaussée commerciaux pourront excéder de 20% la limitation de l'emprise mentionnée à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 1.3.2 – UZ DIVERSITE DE L'HABITAT

Les constructions ou les opérations d'ensemble à destination d'habitation de plus de 90 logements devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1.3.3 – UZ : SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme appartenant au périmètre de sauvegarde du commerce / artisanat de proximité : le changement d'affectation des locaux de commerce ou d'artisanat existants situés en rez-de-chaussée est interdit.

SECTION 2 – UZ : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans les secteurs concernés par une servitude d'utilité publique de périmètre de protection autour des monuments historiques classés ou inscrits les travaux et aménagements sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ces périmètres sont figurés sur le plan de servitude en annexe : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#).

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement –stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et sous condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

SOUS-SECTION 2.1 –UZ : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.1.1 –UZ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. PAR RAPPORT AUX MARGES DE REcul DES VOIES FERRÉES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent pas être édifiées à moins de 20 mètres des voies ferrées. Cette marge de recul est identifiée au plan de zonage.

Indépendamment des marges de reculs inscrites au plan de zonage, aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 m de la limite légale du chemin de fer.

B. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEURS UZ, UZa et UZb1

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

Elles peuvent être implantées à l'alignement le long de la Rue de Pontoise.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

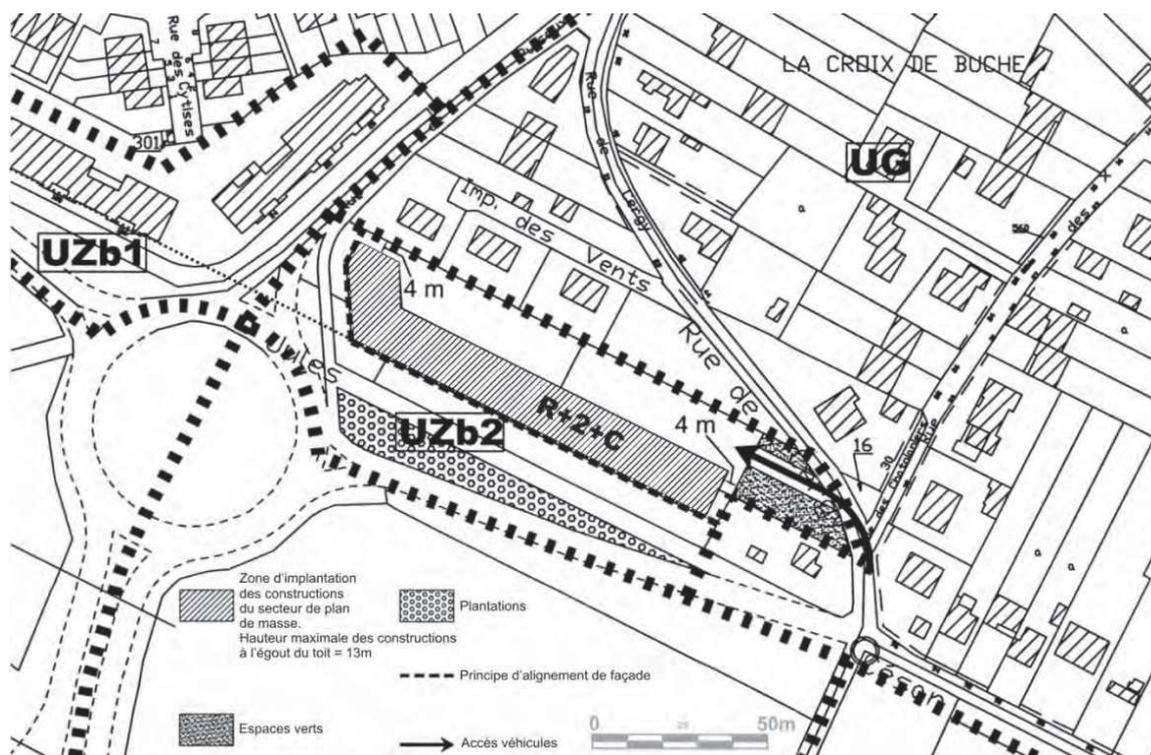
Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan.

Aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UZ pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU.

SECTEUR UZb2

Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation délimitées au plan de masse intégré au présent règlement (voir ci-après).



EXCEPTIONS :

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

C. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

SECTEURS UZ, UZA ET UZB1

Les constructions nouvelles doivent être implantées en limite séparative du terrain ou respecter les marges d'isolement.

Règle générale applicable aux marges d'isolement : (cf. Schéma dans le lexique : Marges d'isolement)

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 3 mètres.

Longueur de vue (L) :

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 7 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UZ

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, réseaux divers et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UZ pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

SECTEUR UZ_{B2}

Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation délimitées au plan de masse intégré au présent règlement.

EXCEPTIONS :

Cette prescription ne s'applique pas :

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, réseaux divers et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UZ pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes

D. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 5 m.

EXCEPTIONS :

Cette prescription ne s'applique pas :

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, réseaux divers et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UZ pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

Aux équipements collectifs et d'intérêt général.

ARTICLE 2.1.2-UZ : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR UZ :

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

SECTEUR UZb2 :

L'emprise au sol des constructions est déterminée par le plan de masse annexé au présent règlement.

SECTEURS UZa et UZb1 :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2.1.3–UZ : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS UZ, UZa et UZb1 :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 13 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, peut être autorisé pour marquer les points singuliers.

SECTEUR UZb2 :

La hauteur maximale des constructions est déterminée par le plan de masse annexé au présent règlement.

EXCEPTIONS

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé :

Pour permettre l'extension de bâtiments existants depuis plus de 2 ans dont la hauteur est supérieure à la hauteur réglementaire autorisée.

Pour permettre, si la conception du projet, son architecture ou la configuration du terrain le justifie, de faire régner la même hauteur que les constructions voisines (adjacentes au projet) ou celle des bâtiments existants depuis plus de 2 ans sur le terrain d'assiette et dans la limite de 2 mètres supplémentaires à la hauteur réglementaire maximale autorisée.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 7 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UZ

Pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2m. La prise en compte de la pente du terrain est explicitée dans le schéma annexé au lexique : ci-dessous.

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, lorsque les nécessités techniques d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Aux bâtiments d'équipement publics collectif ou d'intérêt général.

Aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve que ceux-ci soient installés en retrait d'un minimum de 1 mètre par rapport au bord de la toiture et qu'elles n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UZ pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SOUS-SECTION 2.2-UZ : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

ARTICLE 2.2.1 -UZ : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des orientations d'aménagement.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

A. FORME ET MORPHOLOGIE

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter dans la mesure du possible la topographie du terrain (cf. schéma sur l'Insertion des constructions dans la pente annexé au règlement : ci-dessous). L'aspect du terrain naturel doit être maintenu dans son ensemble : les constructions doivent présenter des seuils d'entrée à niveau avec la rue. Les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel prononcé sont donc proscrits, sauf à en démontrer la nécessité.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de leur environnement.

En particulier, la volumétrie des bâtiments, la forme et la pente des toitures, l'orientation des faîtes, la modénature des façades, le percement des baies, la nature et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les tissus urbains étant en évolution, il s'agit d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse du paysage

environnant, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite varier.

Les constructions nouvelles doivent tout à la fois se démarquer d'une référence d'immeubles collectifs et de modèles d'architecture rurale pour privilégier une échelle d'habitat intermédiaire ou de maisons de ville, à caractère résolument urbain.

B. LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES OU OUVRAGES EN SAILLIE

Les éléments fonctionnels de superstructure ainsi que les surfaces des terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural ou végétalisé de qualité.

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les annexes techniques (coffrets d'électricité et de gaz, boîtes aux lettres etc.) doivent être intégrés à l'architecture, soit dans des clôtures pleines, auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment, soit intégrées au moyen d'aménagements paysagers.

Les machineries d'ascenseurs, les sorties d'escaliers, les chaufferies, les organes de conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches, les lanterneaux, les édicules et les constructions annexes doivent former un ensemble architectural harmonieux.

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade*.

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis l'espace public,

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 7 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UZ

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

Les antennes paraboliques :

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme..

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

C. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction initiale.

Couvertures et architecture des toitures

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

EXCEPTIONS

Les couvertures de vérandas ainsi que les toitures des bâtiments d'équipement public ou d'intérêt public ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

D. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refaits à l'identique. Des percements pourront être réalisés pour créer de nouveaux accès aux habitations.

En bordure de rue :

Les clôtures en limite entre l'espace public de la rue et l'espace privé des résidences seront traitées avec des grilles à barreaudages métalliques, peintes en noir ou vert sombre, montées au-dessus d'un mur de soubassement de 0,80 mètre de hauteur.

En cas de terrain en pente, l'arase de la clôture sera horizontale et l'adaptation au terrain se fera par des redans.

En limite séparative :

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de panneaux de grillage rigide doublés de haies vives plantées d'essences d'arbres ou d'arbustes locales. Toutefois, des prescriptions particulières peuvent être imposées pour tenir compte du bâti ou des enclos voisins.

Pour les équipements publics :

Les clôtures pourront faire application des dispositions mentionnées ci-avant ou être constituées de grilles ou grillages noirs ou verts.

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.2.2–UZ : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI NATUREL ET PAYSAGER A PROTEGER

L'ensemble des éléments architecturaux, des ordonnancements, de l'harmonie des volumes ou du gabarit ainsi que des matériaux des éléments ou ensembles bâtis ou paysagers à protéger identifiés au règlement graphique (plan de zonage) devront dans

la mesure du possible être conservés et protégés en état. En aucun cas l'aspect des constructions ne pourra être modifié et la qualité architecturale doit être préservée.

La liste de ces éléments se trouve en annexe du présent règlement (cf. LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER).

SOUS-SECTION 2.3-UZ : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

ARTICLE 2.3.1-UZ : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

ARTICLE 2.3.2–UZ : OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute construction neuve doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

B. ÉCONOMIES D'EAU

Toute construction neuve doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes

ARTICLE 2.3.3–UZ : LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L152–5 3° DU CODE DE L'URBANISME.)

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions). Dans ces conditions, l'emprise au sol résultante de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

B. AUTRES CONSTRUCTIONS :

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique et à condition que la construction globale après travaux atteigne une performance de plus de 10% supplémentaire à la réglementation thermique en vigueur.

SOUS-SECTION 2.4-UZ : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.4.1 : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

Les surfaces éco-aménageables présentées dans schéma annexé au présent règlement peuvent tenir lieu d'espace végétalisé, à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma. Dans ce cas les objectifs de végétalisation sont de 30% de la superficie du terrain, dont 50% d'espace de pleine terre d'un seul tenant.

ARTICLE 2.4.2 : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des arbres de hautes tiges et plantations qualitatives existantes, ou dans la mesure du possible remplacés par des plantations équivalentes.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE.

De plus, les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 7 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UZ

Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,60 mètres de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ARTICLE 2.4.3 –UZ : PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE.

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.4.4– UZ : LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage

ARTICLE 2.4.5– UZ : ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151–19 DU CODE DE L'URBANISME.):

A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151-19 du Code de l'Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la régénération de ces éléments est interdit.

Ces éléments paysagers ou arbres remarquables doivent concourir au maintien de l'ambiance paysagère de la commune ainsi qu'à la conservation de la nature dans le tissu urbain.

Ces espaces paysagers doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, la régénération ou la plantation de ces éléments naturels est interdit.

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets essences et de taille adulte équivalentes (cf. liste des essences locales annexée au règlement : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

Tout arbre de haute tige abattu doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie, aménagement d'une structure bâtie végétalisée).

ARTICLE 2.4.6- UZ : ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151-19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

SOUS-SECTION 2.5-UZ : STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1-UZ : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du Code de l'Urbanisme., elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme. Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire

l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

Place standard : 2,50m x 5,00m

Place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune.

ARTICLE 2.5.2–UZ : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION D'HABITAT

A. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS POUR LA SOUS- DESTINATION « LOGEMENTS »

LOGEMENT EN ACCESSION :

2 places minimum par logement de 3 pièces principales et plus (T3 et plus). Pour les logements d'une typologie plus petite ou les terrains situés à moins de 500 m de la gare Transilien, 1 place minimum sera imposée.

De plus, pour les opérations groupées ou collectives de plus de 5 logements :

1 place supplémentaire visiteur par tranche de 10 logements est imposée pour les opérations de plus de 100 logements.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propre ou hybride conformément à la réglementation en vigueur,

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS) :

Il sera prévu 1 place par logement, ce nombre de place peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain.

EXCEPTIONS

Ce nombre de places peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration, uniquement pour les 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

B. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS POUR LA SOUS-DESTINATION « HÉBERGEMENT »

Il sera prévu 0,5 place de stationnement par logement ou chambre.

C. STATIONNEMENT DES VÉLO/CYCLES :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1er étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 7 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UZ

Il sera réservé pour les cycles : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m².

5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif de plus de 25 logements seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

ARTICLE 2.5.3–UZ : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRES DE STATIONNEMENT POUR LA SOUS-DESTINATION « ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE » :

Il sera prévu 1pl / 50m² de surface de plancher*.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher.

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL ASSOCIÉ » :

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45m² de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible, ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visible depuis l'espace public.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher.

*C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «
HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE » :*

1 place par chambre maximum,

1 place car par tranche de 100 chambres.

Dans le cas d'une SDP supérieure à 500 m², il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

*D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «
RESTAURATION » :*

1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant créée ou aménagée.

EXCEPTIONS

La superficie minimale de stationnement réglementaire dédié aux véhicules pourra être réduite de 30% si une place matérialisée, sécurisée et pérenne est dédiée aux vélos selon les dispositions suivantes : 5m² par tranche de 50m² de surface de plancher de la construction principale et sous réserve qu'au moins 3 places motorisées soit réalisée et réservée à cette destination.

Dans le cas d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

ARTICLE 2.5.4-UZ : LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE »

*A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION
«BUREAU» :*

1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher créée ou aménagée. Toutefois, dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare Transilien, il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher.

10% au minimum des places réalisées pour une opération doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant le comptage individuel.

Stationnement des vélo/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 1,5% de la surface de plancher.

ARTICLE 2.5.5-UZ : LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF »

*A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «
ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT» :*

Le stationnement devra comprendre :

1 place motorisée par classe

0.5 place par emploi administratif

1 emplacement car

Prévoir des places « Dépose minute » (emplacement de parking réservé uniquement pour un court arrêt et non pas pour un stationnement.)

Prévoir du stationnement dédié aux vélos.

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE » :

Établissement de santé :

Le stationnement devra comprendre :

0.5 place par lit

Stationnement des deux roues: (obligatoirement couverts):

1 place pour 7 lits

1 place de stationnement visiteur pour 4 places d'accueil.

Établissement d'action sociale :

Le stationnement devra comprendre :

1 place pour 50m² de surface de plancher

Stationnement des deux roues :

1 place pour 4 places d'accueil.

C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « SALLE D'ART ET DE SPECTACLE » :

Le stationnement devra comprendre :

1 place VL pour 5 places spectateurs

1 place pour les deux roues pour 10 places spectateurs

1 place car pour 140 places spectateurs.

*D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LES AUTRES CONSTRUCTIONS
OU INSTALLATIONS*

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cela concerne notamment les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs.

SECTION 3–UZ : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS–SECTION 3.1 –UZ : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

A. ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Chaque terrain ne peut disposer que d'un seul accès véhicule.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 7 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UZ

Des accès complémentaires peuvent être autorisés si la nature ou l'importance du programme le justifie (nombre de logements, permis groupé, maisons de ville, commerces, établissement recevant du public, etc.).

Terrains situés le long de la rue William Thornley :

A l'amont de la rue, les accès véhicules se feront par la partie arrière nord-est du terrain, rue ou chemin de la Friche.

A l'aval de la rue, les accès aux constructions ou aux groupes de constructions devront se faire par un seul accès, de préférence situé en partie basse de la rue, vers le carrefour giratoire avec la rue Pasteur.

SECTEUR UZb2 :

Les accès véhicules se feront selon l'accès défini au plan de masse intégré à l'article UZ6 du présent règlement.

Accessibilités personnes à mobilités réduites

Toutes les entrées aux bâtiments devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

B. VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur des chaussées publiques ou privées à créer ne peut être inférieure à 3,5 m.

La longueur des voies en impasse, hormis celles existantes, ne peut pas excéder 80 m pour une largeur inférieure ou égale à 6 m et 150 m pour une largeur supérieure.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs sur largeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

SOUS-SECTION 3.2-UZ : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrête préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :

Il est obligatoire de veiller :

- au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,
- à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,
- à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 7 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UZ

prises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé [95476_INFO_SURF_19_01_DATAPPRO.pdf](#)) :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensible au ruissellement et à l'érosion (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé), des moyens de lutte contre le ruissellement et l'érosion devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEE IF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

SOUS-SECTION 3.3-UZ : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

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

- a) l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- b) l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- c) l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- d) l'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets. Les conditions du règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées.

TITRE III : DISPOSITIONS LOCALES SPÉCIFIQUES A CHAQUE ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES AU ET 2AU

En zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 2AUZ n'est pas réglementée, elle correspond au secteur de la Croix Saint Simeon.

Dans ce secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations figurant dans la pièce OAP du dossier de PLU.

La zone est divisée en plusieurs secteurs :

- Secteur AUh : vocation de logement et d'équipement d'intérêt collectif
- Secteur AUc : ZAC Demi-Lieue : pôle restauration :
- Secteur AUfa : ZAC Demi-Lieue (Nord du secteur Sainte-Marie)
- Secteurs AUz et 2AUz : ZAC Demi-Lieue (secteur Oseraie) et Croix Saint-Siméon

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU

**SECTION 1-AU ET 1AU : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS,
USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS**

SOUS-SECTION 1.1 –AU ET 1AU : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Secteur AUc : ZAC Demi-Lieue : pôle restauration :

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service	Restauration	Cinéma	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Artisanat et commerce de détail associé		
	Hébergement hôtelier et touristique		
Équipement d'intérêt collectif	Locaux techniques et industriels des administrations	Salle d'art et de spectacles	

**TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU**

	publiques et assimilés		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Établissement d'enseignement	
		Équipements sportifs	
		Établissement de santé et d'action sociale	
		Autres ERP	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Industrie	
			Entrepôt
		Centre de congrès	

Secteur AUfa : ZAC Demi-Lieue (Nord du secteur Sainte-Marie)

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation	Hébergement		Logement

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail associé	Cinéma	
	Hébergement hôtelier et touristique	Commerce de gros	Restauration
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Équipement d'intérêt collectif	Équipements sportifs	Salle d'art et de spectacles	
	Établissement d'enseignement	Autres ERP	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissement de santé et d'action sociale		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Entrepôt	
		Centre de congrès	
		Industrie	

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU

SECTEURS AUZ: ZAC DEMI-LIEUE (SECTEUR OSERAIE)

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation		Hébergement	Logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail associé	Cinéma	
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Restauration		
	Commerce de gros		
Équipement d'intérêt collectif	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Salle d'art et de spectacles	Autres ERP
	Établissement d'enseignement	Équipements sportifs	
	Locaux et bureaux	Établissement de	

**TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU**

	accueillant du public des administrations publiques et assimilés	santé et d'action sociale	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		Centre de congrès
	Entrepôt		
	Industrie		

SECTEUR AUH : ZAC DEMI-LIEUE : LOGEMENT ET D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation	Hébergement		
	Logement		
Commerce et activités de service	Restauration	Cinéma	Artisanat et commerce de détail associé
		Hébergement	Activités de service où

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU

		hôtelier et touristique	s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Commerce de gros	
Équipement d'intérêt collectif	Équipements sportifs	Salle d'art et de spectacles	Autres ERP
	Établissement de santé et d'action sociale		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Établissement d'enseignement		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Centre de congrès	
		Bureau	
		Industrie	

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

SOUS-SECTION 1.2-AU ET 1AU : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le cas échéant, les projets doivent tenir compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU lorsqu'elles existent, du bâti existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation. Le secteur est concerné par: OAP n° 3 a,b,c et O.A.P.n°4

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

Aussi, sont interdits, ou limités sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :

TOUS SECTEURS

Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;

L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs;

Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue ;

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

SECTEUR AUC

Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

L'implantation ou l'extension de constructions à destination d'entrepôt est autorisée à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructure et d'assainissement ;

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que le RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

SECTEUR AUFA

Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Les 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.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

SECTEUR AUZ

Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Les autres ERP sont autorisés à condition de ne pas créer de gênes supplémentaires ni nuisances vis-à-vis du voisinage

Les constructions à destination de centre de congrès sont autorisées à conditions que soient mises en œuvre toute les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructure et d'assainissement.

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

SECTEUR AUH :

Les activités artisanales sont autorisées à condition que cette activité se limite à la fonction administrative de l'entreprise et qu'elle s'exerce dans une ou plusieurs pièces de l'habitat,

Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et les commerces de détail associé, les commerces de proximité à vocation artisanale et les petites entreprises (moins de 10 salariés) sont autorisés à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment la voirie et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

Les autres ERP sont autorisés à condition de ne pas créer de gênes supplémentaires ni nuisances vis-à-vis du voisinage.

**TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU**

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

Protection, risques et nuisances :

Les projets sont soumis (cf : [95476_LISTE_SUP_DATAPPRO.pdf](#) et [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#)) :

au respect des périmètres de protection des eaux potables et minérales

à la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique

à la prise en compte des normes applicables à la Servitudes d'Utilité Publique PT1 relative aux transmissions radioélectriques

à la prise en compte des normes applicables aux servitudes aéronautiques de dégagement instaurées pour la protection de la circulation aérienne

à la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous.

Ces zones sont concernées par les servitudes d'utilité publique I3 relatives à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz

Caractéristiques des	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation	Zone justifiant vigilance
----------------------	---	---------------------------

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes existent.	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.
DN100 et PMS13.1 bar	5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).

A la prise en compte des précautions nécessaires à la stabilité et à la consolidation des constructions et installations en cas de contraintes de sols ou sous-sols spécifiques, et plus particulièrement dans les secteurs concernés par :

des terrains alluvionnaires et tourbeux compressibles (identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO) :

Ils nécessiteront d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir les dispositifs nécessaire pour assurer la stabilité des constructions.

La présence de carrières ou d'anciennes carrières identifiées au plan de zonage (cf. : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO):

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

les retraits et gonflement des argiles :

La commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » en fonction du secteur sur son territoire. Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique.

La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information (cf. :[95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO.pdf](#)).

des ruissellements importants ou des risques d'inondation :

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage au 1/3000e, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

A la garantie et la préservation des secteurs concernés par :

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques et historiques (cf. : [95476_INFO_SURF_16_01_DATAPPRO.pdf](#)) :

Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques : cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. La mise en œuvre des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

SOUS-SECTION 1.3-AU ET 1AU : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 1.3.1 – AU ET 1AU : DIVERSITE DU COMMERCE

Secteur AUh :

Les constructions prévoyant des rez-de-chaussée commerciaux pourront excéder de 20% la limitation de l'emprise au sol mentionnée à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 1.3.2 – AU ET 1AU DIVERSITE DE L'HABITAT

Secteur AUh :

Les constructions ou opérations d'ensemble à destination d'habitation de plus de 90 logements, devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

SECTION 2-AU et 1AU : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement –stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et sous condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

SOUS-SECTION 2.1 –AU ET 1AU : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEUR AUh :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à une distance d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

SECTEURS AUz:

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage.

En l'absence de marge de recul indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

SECTEUR AUc,

Implantation des constructions par rapport à la RD 915 et RD 27

Les constructions doivent respecter la marge de recul portée aux documents graphiques.

**TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU**

Implantation rapport aux autres voies ou emprises publiques existantes ou créées :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer,
- soit avec un retrait 2 mètres minimum.

SECTEUR AUFA :

Implantation des constructions par rapport à la RD 915

Les constructions doivent respecter la marge de recul portée aux documents graphiques.

Implantation des constructions par rapport aux autres voies publiques ou privées existantes ou à créer :

Les constructions sont édifiées à l'alignement ou à une distance d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;

Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;

Aux constructions d'équipement public ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet ;

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -AU et 1AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU.

B. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

SECTEUR AUH :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,5 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

EXCEPTIONS :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives, si l'une de conditions suivantes est respectée :

- le mur ne comporte pas de baie et sa hauteur est inférieure à 3.5 m,
- les constructions s'adossent à un bâtiment en bon état existant sur le terrain voisin, et s'harmonise avec son profil : forme, volume, et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans les listes des servitudes.

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -AU et 1AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SECTEURS AUz,

Les constructions doivent:

- soit être édifiées en limite si la façade ou partie de façade ne comportent pas de baie et si cette limite séparative ne jouxte pas une zone N (naturelle) au document graphique.
- soit respecter les marges d'isolement mentionnées ci-après.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,5 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance (L) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$).

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

EXCEPTIONS

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans les listes des servitudes.

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -AU et 1AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SECTEUR AUc,

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT :

Distance minimale (d) :

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait. Si la construction est implantée en retrait, celle-ci s'éloigne d'une distance de 2,5 mètres minimum des limites séparatives.

Longueur de vue (L) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à $H/2$,

(H) étant la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

De plus, toute baie comportant une vue principale doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général.

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

SECTEUR AUFa :

Règle applicables aux marges d'isolement

Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative, avec un minimum de 2 mètres.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -AU et 1AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

C. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

SECTEUR AUH :

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent, s'ils ne sont pas contiguës être distants les uns des autres de 2 mètres minimum.

SECTEURS AUZ,

Entre deux constructions non jointes, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

SECTEUR AUC

Pas de prescriptions.

SECTEUR AUFA :

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

la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 2,5 mètres.

la distance entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé, avec un minimum de 3 mètres.

EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux,

Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aux modifications transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Cette prescription ne s'applique pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -AU et 1AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

**TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU**

ARTICLE 2.1.2–AU: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR AUH :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie totale du terrain.

SECTEURS Auz:

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

SECTEURS AUC, AUFA :

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

ARTICLE 2.1.3–AU ET 1AU : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR AUH :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 14 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

Toutefois, un dépassement de 2 mètres reste possible pour la prise en compte de la pente et pour les constructions situées en limite des espaces paysagers à protéger ou à créer (coulée verte).

SECTEURS Auz:

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 15 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

SECTEUR AUC

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 14 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. 3 m supplémentaires sont acceptés pour les points singuliers, permettant la mise en valeur et la cohérence du projet d'ensemble.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour marquer des points singuliers. Ces points singuliers ne pourront excéder 2 mètres de hauteur supplémentaires.

SECTEUR AUFA :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 15 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour marquer des points singuliers. Ces points singuliers pourront s'élever jusqu'à une hauteur 3 mètres supplémentaires, soit 17 mètres.

EXCEPTIONS

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2m. La prise en compte de la pente du terrain est explicitée dans le schéma annexé au lexique : **Erreur ! Source du renvoi introuvable..**

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve :
- que ceux-ci soient installés avec un retrait correspondant au minimum au double de la hauteur de l'ouvrage technique par rapport au bord de la toiture ;
- qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

- aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -AU et 1AU pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SOUS-SECTION 2.2-AU ET 1AU : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

ARTICLE 2.2.1-AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

A. FORME ET MORPHOLOGIE

SECTEUR AUH :

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter dans la mesure du possible la topographie du terrain (cf. schéma sur l'Insertion des constructions dans la pente annexé au règlement).

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

SECTEURS AUZ:

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les volumes, les matériaux et la composition des façades donnant notamment sur la RD 915, l'espace public et la zone naturelle devront être traité avec un soin particulier. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades orientées vers les paysages naturels en limite de zone, doivent être accompagnées de plantations afin d'en assurer l'intégration paysagère.

Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

SECTEURS AUC, AUFA :

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les volumes, les matériaux et la composition des façades donnant notamment sur la RD 915 et l'espace public en général devront être traité avec un soin particulier. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades orientées vers les paysages naturels en limite de zone, doivent être accompagnées de plantations afin d'en assurer l'intégration paysagère.

Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

B. LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES OU OUVRAGES EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

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

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade*

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

Les antennes râteaux et paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

C. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction initiale.

D. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES

SECTEUR AUh

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

SECTEURS AUz, AUc, AUFa :

En cas de toiture terrasse, si des édicules techniques sont implantés sur la terrasse, ils doivent être les plus discrets possibles et le moins visibles des voies publiques. Ils doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans un volume fermé. Si pour des raisons techniques cela n'est pas possible, ils doivent être masqués par des dispositifs de claires voies.

EXCEPTIONS

Les couvertures de vérandas ainsi que les toitures des bâtiments d'équipement public ou d'intérêt public ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

E. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

En bordure de rue :

SECTEUR AUH

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser avec la hauteur des clôtures voisines.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m.

Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour s'aligner avec une clôture voisine existante dont la hauteur est supérieure à 1,80 m.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret revêtu d'un enduit ou d'une peinture en soubassement dont la hauteur minimale sera de 0.60 m,
- d'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues » dont la hauteur est limitée à 1.50 m,
- d'une haie vive doublant ou non un treillage. La liste des espèces végétales préconisées est donnée en annexe.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, perforées.

Pour les équipements publics :

Les clôtures pourront faire application des dispositions mentionnées ci-avant ou être constituées de grilles ou grillages noirs ou verts.

Un dépassement de la hauteur des clôtures est autorisé jusqu'à 2 m.

SECTEURS AUz:

Leur hauteur maximale sera de 2,5 mètres.

Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures.

Les clôtures doivent être réalisées en treillis rigide de couleur verte ou noire éventuellement doublé de haies vives, sans maçonneries, à l'exclusion des piliers, encadrant portail ou portillon.

En limite de zone N des dispositifs facilitant le passage de la petite faune seront recherchés.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

SECTEURS AUC, AUFA :

Leur hauteur maximale sera de 2,5 mètres.

Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures.

Les clôtures doivent être réalisées en treillis rigide de couleur verte ou noire éventuellement doublé de haies vives, sans maçonneries, à l'exclusion des piliers, encadrant portail ou portillon.

En limite séparative :

SECTEUR AUh

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie vive doublant ou non un treillage. La liste des espèces végétales préconisées est donnée en annexe du présent règlement écrit : **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**,
- d'un grillage, d'aspect vert ou gris,
- d'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues »,
- d'un mur-bahut, d'une hauteur de 0,60m minimum, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues » et surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- de panneaux ou lames de bois, PVC, composite ou aluminium. La qualité du matériau utilisé devra être particulièrement recherchée, notamment pour le bois.

Pour les équipements publics :

Les clôtures pourront faire application des dispositions mentionnées ci-avant ou être constituées de grilles ou grillages noirs ou verts.

Un dépassement de la hauteur des clôtures est autorisé jusqu'à 2m.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

SECTEURS AUz, AUc et AUFa :

Les clôtures seront de préférence réalisées en treillis rigide de couleur verte ou noire éventuellement doublés de haies vives, sans maçonneries.

Leur hauteur maximale sera de 2,5 mètres.

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.

Les règles du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2.2.2–AU: ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI NATUREL ET PAYSAGER A PROTEGER

L'ensemble des éléments architecturaux, des ordonnancements, de l'harmonie des volumes ou du gabarit ainsi que des matériaux des éléments ou ensembles bâtis ou paysagers à protéger identifiés au règlement graphique (plan de zonage) devront dans la mesure du possible être conservés et protégés en état. En aucun cas l'aspect des constructions ne pourra être modifié et la qualité architecturale doit être préservée.

La liste de ces éléments se trouve en annexe du présent règlement (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

SOUS-SECTION 2.3–AU ET 1AU : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

ARTICLE 2.3.1 –AU: LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article [L. 111-16](#) du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

ARTICLE 2.3.2–AU: OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute construction neuve à destination d'habitat doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics.

B. ÉCONOMIES D'EAU

Toute construction neuve doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics.

ARTICLE 2.3.3–AU: LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L152–5 3° DU CODE DE L'URBANISME.)

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions). Dans ces conditions, l'emprise au sol résultante de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

B. AUTRES CONSTRUCTIONS :

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique et à condition que la construction globale après travaux atteigne une performance de plus de 10% supplémentaire à la réglementation thermique en vigueur.

SOUS-SECTION 2.4–AU ET 1AU : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.4.1 : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

SECTEUR AUh :

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Le projet devra intégrer au moins 20% d'espaces végétalisés (objectif de végétalisation de 20% de la superficie du terrain) d'un seul tenant de la surface du terrain, dont 50% d'espace vert de pleine terre.

A défaut, les surfaces éco-aménageables présentées dans schéma annexé (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) au présent règlement peuvent tenir lieu d'espace végétalisé, à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

SECTEUR AUz, AUc et AUFa :

Le projet devra intégrer au moins 20% d'espaces végétalisés (objectif de végétalisation de 20% de la superficie du terrain) d'un seul tenant de la surface du terrain, dont 10% d'espace vert de pleine terre.

A défaut, les surfaces éco-aménageables présentées dans schéma annexé (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) au présent règlement peuvent tenir lieu d'espace végétalisé, à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

ARTICLE 2.4.2 : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des arbres de hautes tiges et plantations qualitatives existantes, ou dans la mesure du possible remplacés par des plantations équivalentes endémiques.

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe du présent règlement écrit (cf. : **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

Aménagement particulier des marges de recul :

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les règles du présent articles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2.4.3 –AU: PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement (cf. : **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

Les règles du présent articles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2.4.4– AU: LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage.

ARTICLE 2.4.5– AU: ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151–19 DU CODE DE L'URBANISME.):

A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151–19 du Code de l'Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. La destination du sol ne peut pas être modifiée.

Ces éléments paysagers ou arbres remarquables doivent concourir au maintien de l'ambiance paysagère de la commune ainsi qu'à la conservation de la nature dans le tissu urbain.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets essences et de taille adulte équivalentes (cf. liste des essences locales annexée au règlement : **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

B. CAS PARTICULIER :

Les dispositions applicables aux espaces paysagers remarquables peuvent ne pas être appliquées lorsque c'est nécessaire pour permettre la réalisation d'un bassin de retenue. Dans ce cas le bassin de retenue doit faire l'objet d'aménagements paysagers assurant sa bonne insertion.

ARTICLE 2.4.6– AU: ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151–19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**»

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**»

SOUS-SECTION 2.5–AU: STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1–AU ET 1AU : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme. Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Place standard : 2,50 m x 5,00 m

Place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30 m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune.

ARTICLE 2.5.2 – AU ET 1AU : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION D'HABITAT

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LA SOUS-DESTINATION « LOGEMENT »

LOGEMENT EN ACCESSION :

Stationnement des véhicules motorisés pour la sous- destination logements :

2 places minimum par logement de 3 pièces principales et plus (T3 et plus). Pour les logements d'une typologie plus petite ou les terrains situés à moins de 500 m de la gare Transilien, 1 place minimum sera imposée.

De plus, pour les opérations groupées ou collectives de plus de 5 logements :

1 place supplémentaire visiteur par tranche de 10 logements est imposée pour les opérations de plus de 100 logements.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propre ou hybride conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LA SOUS-DESTINATION « HÉBERGEMENT »

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement ou chambre.

C. STATIONNEMENT DES VÉLO/CYCLES :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1er étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions. Il sera réservé pour les cycles : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².

5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif de plus de 25 logements seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

ARTICLE 2.5.3– AU ET 1AU : LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « BUREAU »

1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher créée ou aménagée.

10% au minimum des places réalisées pour une opération doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant le comptage individuel.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU

Stationnement des vélo/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.

*B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «
INDUSTRIE »*

Il sera prévu :

Jusqu'à 1000 m² de surface de plancher : 1 place /100 m² de surface de plancher

Au-delà de 1000 m² de surface de plancher : 1 place / 150 m² surface de plancher
(pour les m² au-delà)

1 place véhicules poids lourds / 1000 m² de surface de plancher.

*C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «
ENTREPÔT »*

Il sera prévu 1 place / 500 m² de surface de plancher.

*D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «
CENTRE DE CONGRÈS » :*

Il sera prévu 1 place / 50 m² de surface de plancher.

**ARTICLE 2.5.4 – AU ET 1AU : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT
LA DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE »**

*A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «
ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL ASSOCIÉ »*

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visible depuis l'espace public.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE »

Il sera prévu 1 pl / 50m² SDP

C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE »

1 place par chambre maximum,

1 place car par tranche de 100 chambres.

Dans le cas d'une SDP supérieure à 500 m², il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « COMMERCE DE GROS »

Jusqu'à 300 m² de SDP : 1 pl/50 m² SDP

Au-delà de 300 m² de SDP : 1 pl / 30 m² SDP

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

E. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « RESTAURATION »

1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant créée ou aménagée.

EXCEPTIONS

La superficie minimale de stationnement réglementaire dédié aux véhicules pourra être réduite de 30% si une place matérialisée, sécurisée et pérenne est dédiée aux vélos selon les dispositions suivantes : 5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction principale et sous réserve qu'au moins 3 places motorisées soit réalisée et réservée à cette destination.

Dans le cas d'une SDP supérieure à 500 m², il faudra prévoir au minimum 1 place de stationnement vélo pour 10 employés. Il sera à prévoir également le stationnement des visiteurs.

ARTICLE 2.5.5 – AU ET 1AU : LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF » :

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT »

Le projet devra prévoir :

- Au minimum 50 places de stationnement pour le personnel,
- Un emplacement pour les deux-roues,

Pour les logements de fonction : prévoir au minimum 2 places par logement.

Les espaces de stationnements extérieurs seront végétalisés et traités en stationnement enherbés.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU

*B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «
ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE »*

ÉTABLISSEMENT DE SANTE :

0.5 places par lit

Stationnement des deux roues: (obligatoirement couverts):

1 place pour 7 lits

1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

ÉTABLISSEMENT D'ACTION SOCIALE

1 place pour 50 m² de SDP

*C. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «
AUTRE ÉQUIPEMENT RECEVANT DU PUBLIC »*

1 place pour 10 m² de SDP

*D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION
« AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS »*

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cela concerne notamment les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU

SECTION 3–AU: ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS–SECTION 3.1–AU: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

A. ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

B. VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

SOUS–SECTION 3.2–AU: DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs dans les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrêté préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :

au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,

à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,

à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5 l/s/ha pour tenir compte de la

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU

faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé : [95476_INFO_SURF_19_01_DATAPPRO.pdf](#)) :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensible au ruissellement et à l'érosion (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé), des moyens de lutte contre le ruissellement et l'érosion devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEE IF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

TITRE III : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AU
ET 1AU

SOUS-SECTION 3.3-AU ET 1AU : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE
DES BATIMENTS

*A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.*

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

- a) l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- b) l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- c) l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- d) l'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets. Les conditions du règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées.

TITRE IV : DISPOSITIONS LOCALES SPÉCIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

La zone A concerne les terres agricoles situées sur la commune, ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique.

SECTION 1-A : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

SOUS-SECTION 1.1-A : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
	Exploitation agricole		
Habitation		Hébergement (touristique)	Logement (lié à l'activité agricole)
		Hébergement (hôtelier)	
Commerce et activités de service		Commerce de gros	Activités de service (lié à l'activité agricole) où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Cinéma	Artisanat et commerce de détail associé (lié à l'activité agricole)
		Restauration	

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

		Hébergement hôtelier et touristique	
Équipement d'intérêt collectif		Établissement de santé et d'action sociale	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Salle d'art et de spectacles	
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Établissement d'enseignement	
		Équipements sportifs	
		Autres ERP	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Centre de congrès	Entrepôt (lié à l'activité agricole)
		Industrie	Bureau (lié à l'activité agricole)

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

SOUS-SECTION 1.2-A : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le cas échéant, les projets doivent tenir compte des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du PLU lorsqu'elles existent, du bâti existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation. Le secteur est concerné partiellement par l'O.A.P. secteur Demi-Lieue.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

1 – Aussi, sont interdits, ou limités sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :

- Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. Ainsi seules les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises et sous réserve de respecter l'alinéa précédent et les autres dispositions du règlement, sont limitées à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol ;
- Les établissements et installations classées susceptibles de comporter un risque de pollution des eaux ;
- Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;
- Dans les secteurs éloignés de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des campings cars, installations d'habitations légères ou de loisirs;
- Le stationnement des caravanes ou camping-cars isolés, hors espaces de stationnement privés situés sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et sous condition que le véhicule soit non habité et non visible de la rue ;

Sous réserve que le caractère de la zone agricole ne soit pas remis en cause et sous réserve d'une bonne intégration au paysage (ces extensions, aménagement, constructions ou équipements doivent faire l'objet d'une étude poussée d'intégration au paysage (implantations, matériaux et plantations)).

- Les constructions à usage d'habitation, et extensions de celles-ci sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, et ne sont pas créatrices d'un nouveau logement,
- Sont exclus de cette disposition : les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri, les constructions provisoires et caravanes et les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 50 m².
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'artisanat, commerce de détail associé et les entrepôts et bureaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient strictement liés à l'activité agricole présente sur le secteur, 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. Il ne doit pas constituer une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

- Les constructions, installations, extensions et aménagements sous réserves qu'ils soient exclusivement réservés à l'usage de l'activité agricole,
- L'utilisation à des fins artisanales de locaux agricoles désaffectés pour des raisons économiques si les conditions suivantes sont respectées :
 - o les constructions doivent être achevées depuis plus de 20 ans,
 - o par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation agricole de la zone,
 - o l'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
 - o les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire sont autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

2- Protection, risques et nuisances :

Les projets sont soumis (cf. Annexes : 95476_LISTE_SUP_DATAPPRO.pdf et 95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf) :

- Au respect des périmètres de protection des zones humides : 95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO .pdf
- au respect des périmètres de protection des monuments historiques et des sites naturels inscrits
- à la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses
- à la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

- à la prise en compte des normes applicables à la Servitudes d'Utilité Publique PT1 relative aux transmissions radioélectriques
- à la prise en compte des normes applicables à la Servitude d'Utilité Publique A5 pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
- à la prise en compte des normes applicables aux servitudes aéronautiques de dégagement instaurées pour la protection de la circulation aérienne.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous.

Ces zones sont concernées par les servitudes d'utilité publique I3 relatives à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes existent.	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.
DN100 et PMS13.1 bar	5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à et considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).	10 mètres de part d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).

- de prendre les précautions nécessaires à la stabilité et à la consolidation des constructions et installations en cas de contraintes de sols ou sous-sols spécifiques, et plus particulièrement dans les secteurs concernés par :
 - o des terrains alluvionnaires et tourbeux compressibles (identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO) :
Ils nécessiteront d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir les dispositifs nécessaire pour assurer la stabilité des constructions ;

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

- la présence de carrières ou d'anciennes carrières (identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO) :

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- les retraits et gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » en fonction du secteur sur son territoire. Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique.

La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information (cf. : 95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO.pdf).

- des ruissellements importants ou des risques d'inondation :

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage au 1/3000e, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- Garantir et préserver les secteurs concernés par :
 - o les captages d'eau potable (cf. : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO)

Les secteurs Missipipi Est et le Parc ainsi que la région de Cergy-Pontoise font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique de protection des eaux potables et minérales, par arrêté préfectoraux du 30 septembre 1987 et 02 mars 1984.

A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable, l'implantation de tout établissement et installation classée susceptibles de comporter un risque de pollution des eaux souterraines devra être soumise à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

- o des zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques ou historiques

Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques : cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (cf. plan de localisation annexé : 95476_INFO_SURF_16_01_DATAPPRO.pdf). La mise en œuvre

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

SOUS-SECTION 1.3-A : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans prescription.

SECTION 2-A : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans les secteurs concernés par une servitude d'utilité publique de périmètre de protection autour des monuments historiques classés ou inscrits les travaux et aménagements sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ces périmètres sont figurés sur le plan de servitude en annexe : 95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf.

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement –stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et sous condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

SOUS-SECTION 2.1-A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.1.1 –A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE)

A. PAR RAPPORT AUX MARGES DE REcul DES VOIES FERRÉES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation (liée à l'activité agricole) ne peuvent pas être édifiées à moins de 20 mètres des voies ferrées. Cette marge de recul est identifiée au plan de zonage :

Indépendamment des marges de reculs inscrites au plan de zonage, aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établi à moins de 2m de la limite légale du chemin de fer.

B. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;
- Aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet ;

- Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 –A pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU,
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

C. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ayant pour destination l'habitation (liée à l'activité agricole) devront être implantées avec un retrait de 4 mètres des limites séparatives.

Les bâtiments ayant une autre destination devront être implantés avec un recul de 6 mètres.

EXCEPTIONS :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées et que ces modifications ou transformations ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
- Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 –A pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

D. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

La distance minimale entre deux bâtiments n'est pas règlementée.

ARTICLE 2.1.2–A : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE 2.1.3–A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 12 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

SOUS-SECTION 2.2–A : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

Article 2.2.1–A : Aspect extérieur des constructions

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement.

A. FORME ET MORPHOLOGIE

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les ouvertures doivent respecter les dimensions, les proportions, le rythme et pour les toitures, la forme des lucarnes des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter dans la mesure du possible la topographie (cf. schéma sur l'Insertion des constructions dans la pente annexé au règlement : ci-dessous).

Les éléments techniques ou ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

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

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade*

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis l'espace public,

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

Les antennes râteaux et paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

B. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction initiale.

C. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

D. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

Des clôtures pleines ou des murs opaques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour sauvegarder la spécificité d'un quartier.

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.2.2-A : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER A PROTÉGER

L'ensemble des éléments architecturaux, des ordonnancements, de l'harmonie des volumes ou du gabarit ainsi que des matériaux des éléments ou ensembles bâtis ou paysagers à protéger identifiés au règlement graphique (plan de zonage) devront dans la mesure du possible être conservés et protégés en état. En aucun cas l'aspect des constructions ne pourra être modifié et la qualité architecturale doit être préservée.

Haies, bosquets végétaux, petits bois à préserver :

Ces espaces paysagers doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la régénération de ces éléments naturels est interdit.

La liste de ces éléments se trouve en annexe du présent règlement (cf. LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER).

SOUS-SECTION 2.3-A : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

ARTICLE 2.3.1-A : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

Les pompes à chaleur ;

Les brise-soleils.

ARTICLE 2.3.2-A : OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

Il n'est pas fixé de règle.

B. ÉCONOMIES D'EAU

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 2.3.3-A : LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L152-5 3° DU CODE DE L'URBANISME.)

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions). Dans ces conditions, l'emprise au sol résultante de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

B. AUTRES CONSTRUCTIONS :

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique et à condition que la construction globale après travaux atteigne une performance de plus de 10% supplémentaire à la réglementation thermique en vigueur.

SOUS-SECTION 2.4-A : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.4.1 : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

Pas de prescriptions.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 2.4.2 : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

Les constructions, installations ou aménagements peuvent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige en alignement et en bosquet, de haies arbustives composées d'essences locales selon la liste communiquée dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol, portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.4.3 –A : PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives peuvent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE.

ARTICLE 2.4.4 –A : LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage

ARTICLE 2.4.5 –A : ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.):

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151-19 du Code de l'Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. La destination du sol ne peut pas être modifiée.

Ces éléments paysagers ou arbres remarquables doivent concourir au maintien de l'ambiance paysagère de la commune ainsi qu'à la conservation de la nature dans le tissu urbain.

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets essences et de taille adulte équivalentes (cf. liste des essences locales annexée au règlement : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

B. CAS PARTICULIER :

Les dispositions applicables aux espaces paysagers remarquables peuvent ne pas être appliquées lorsque c'est nécessaire pour permettre la réalisation d'un bassin de retenue. Dans ce cas le bassin de retenue doit faire l'objet d'aménagements paysagers assurant sa bonne insertion.

ARTICLE 2.4.6- A : ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151-19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

SOUS-SECTION 2.5-A : STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1-A : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du Code de l'Urbanisme., elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

Place standard : 2,50 m x 5,00 m

Place en sous-sol : 2,30 x 5,00 m

Place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune.

ARTICLE 2.5.2-A. LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « HABITAT »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS CONCERNANT LA SOUS- DESTINATION «LOGEMENT » :

Sans objet.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 2.5. 3-A: LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL ASSOCIÉ »

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher réalisée.

Dans la mesure du possible ces aires de stationnement doivent être situées à l'arrière du terrain ou au sein du bâtiment pour ne pas être directement visible depuis l'espace public.

Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes ci-après : 1% de la surface de plancher

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ACTIVITÉS DE SERVICE AVEC ACCUEIL DE CLIENTÈLE »

Un minimum d'1 place par tranche de 50 m² sera réalisé, sans jamais dépasser un plafond de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher réalisée.

ARTICLE 2.5.4-A : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « BUREAU »

1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher créée ou aménagée. Toutefois, dans les secteurs situés à moins de 500 m de la gare transilien, il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher pour la destination de bureau.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

10% au minimum des places réalisées pour une opération doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant le comptage individuel.

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « ENTREPÔT »

Il sera prévu 1 place / 500 m² de surface de plancher.

ARTICLE 2.5.5–A DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cela concerne notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les exploitations agricoles.

SECTION 3–A : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS-SECTION 3.1 –A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

A. ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

B. VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

SOUS-SECTION 3.2-A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public sauf concernant les constructions agricoles ne nécessitant pas obligatoirement d'eau potable (hangar de stockage par exemple)

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrête préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :

au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,

à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,

à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

- Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé **95476_INFO_SURF_19_01_DATAPPRO.pdf**) :

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

- Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;
- En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensibles au ruissellement et à l'érosion (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé), des moyens de lutte devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEE IF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, câblé et de téléphone doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

SOUS-SECTION 3.3-A : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

TITRE IV : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

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

- a) l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- b) l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- c) l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- d) l'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets. Les conditions règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées.

**TITRE V : DISPOSITIONS LOCALES
SPÉCIFIQUES AUX ZONES
NATURELLES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N

La zone N :

Elle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou biologiques et des paysages et de leur intérêt.

Elle comprend les secteurs suivants :

Le secteur Na, il correspond aux installations sportives et de plein air et au parking silo,

Le Nb s'applique au domaine de Busagny et ses équipements scolaires intégrés,

Le secteur Ne caractérise les petits jardins et jardins familiaux, partagés et cultivés.

Le secteur Nv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION 1-N : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

SOUS-SECTION 1.1-N : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Zone N : secteurs naturels :

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation forestière		
	Exploitation agricole		
Habitation		Hébergement Logement	
Commerce et activités de service		Commerce de gros	
		Cinéma	
		Restauration	
		Hébergement hôtelier et touristique	
		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Artisanat et commerce de détail associé	
Équipement d'intérêt		Salle d'art et de spectacles Établissement de santé et	

TITRE V : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

collectif		d'action sociale	
		Autres ERP	
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Équipements sportifs	
		Établissement d'enseignement	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Centre de congrès	
		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme., « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

SECTEUR Na

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	

TITRE V : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

Habitation		Hébergement	Logement (gardien)
Commerce et activités de service		Commerce de gros	
		Cinéma	
		Restauration	
		Hébergement hôtelier et touristique	
		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Artisanat et commerce de détail associé	
Équipement d'intérêt collectif	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Salle d'art et de spectacles	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		Autres ERP	Équipements sportifs
		Établissement de santé et d'action sociale	
		Établissement d'enseignement	
Autres activités des		Centre de congrès	
		Industrie	

TITRE V : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	

SECTEUR N_B

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation		Hébergement	Logement (gardien)
Commerce et activités de service		Commerce de gros	
		Cinéma	
		Restauration	
		Hébergement hôtelier et touristique	
		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Artisanat et commerce de détail associé	
Équipement d'intérêt collectif	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs

TITRE V : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

		Autres ERP	
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Établissement de santé et d'action sociale	
			Établissement d'enseignement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Centre de congrès	
		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	

SECTEUR NE

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation forestière		
	Exploitation agricole		
Habitation		Logement	
		Hébergement	

TITRE V : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

Commerce et activités de service		Commerce de gros	
		Cinéma	
		Restauration	
		Hébergement hôtelier et touristique	
		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Artisanat et commerce de détail associé	
Équipement d'intérêt collectif		Salle d'art et de spectacles Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Autres ERP	
		Établissement de santé et d'action sociale	
		Équipements sportifs	
		Établissement d'enseignement	
Autres		Centre de congrès	

TITRE V : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	

SECTEUR NV

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
		Logement	
Habitation			Hébergement uniquement lié à l'accueil des gens du voyage
Commerce et activités de service		Commerce de gros	
		Cinéma	
		Restauration	
		Hébergement hôtelier et touristique	
		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

TITRE V : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

		Artisanat et commerce de détail associé	
Équipement d'intérêt collectif	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Salle d'art et de spectacles	
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Établissement de santé et d'action sociale	
		Équipements sportifs	
		Établissement d'enseignement	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Centre de congrès	
		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	

SOUS-SECTION 1.2-N : INTERDICTION OU LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le cas échéant, les projets doivent tenir compte des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du PLU lorsqu'elles existent, du bâti existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation. Le secteur est concerné partiellement par l'O.A.P. Centre ville gare et l'O.A.P. Chaussée Jules Cesar.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités ne doivent pas augmenter l'exposition aux risques.

Aussi, sont interdits, ou limités sous-condition de respecter les dispositions générales et les conditions ci-dessous énoncées :

- Les établissements ou installations classés ou non classés ;
- Dans les secteurs éloignés de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
- Les stockages d'ordures ménagères, décharges, résidus urbains et dépôt de toute nature, ainsi que les entreposages extérieurs à l'exception de ceux directement liés au fonctionnement de l'activité ou destination autorisées sur le terrain ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les terrains aménagés ou non pour l'accueil de campeurs : campings, espaces de stationnement des caravanes, ou campings cars isolés, installations d'habitations légères ou de loisirs;

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations, ne sont admis que:

SECTEUR NB

Au respect des périmètres de protection des zones humides :
95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO .pdf

SECTEURS N, NA, NB

L'extension et l'aménagement des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un 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 abri, les constructions provisoires et les caravanes,
- les constructions ayant une surface de plancher hors œuvre nette inférieure à 50 m².
- Les équipements publics et d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

L'utilisation, à des fins artisanales, de locaux désaffectés pour des raisons économiques, si les conditions suivantes sont respectées :

- les constructions existantes doivent être achevées depuis plus de 10 ans.
- par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation naturelle de la zone.
- l'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les transformations doivent permettre une adaptation mais en aucun cas aboutir à une démolition et une reconstruction.

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment principal, si les conditions suivantes sont respectées :

- L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage, ou le cas échéant, doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

SECTEURS NA ET Nb

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

Les constructions et installations à destination de sport et de loisirs à conditions qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

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.

La réalisation d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagères et que le traitement des sols permette une bonne intégration au site.

SECTEUR Nb

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 20% sur l'ensemble du secteur.

SECTEUR NE

Les constructions à usage d'abri de jardin sont autorisés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 6 m².

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 la surface de plancher n'excède pas 750 m²

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.

SECTEUR Nv

Ne sont autorisés que les installations, ouvrages, équipements et constructions liés à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Protection, risques et nuisances :

TITRE V : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

- Les projets sont soumis (cf. : 95476_LISTE_SUP_DATAPPRO.pdf_et 95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf) :
- au respect des normes d'isolement acoustique pour les constructions d'habitation situées aux abords des voies de transport terrestre conformément aux Servitude d'Utilité Publique
- au respect des périmètres de protection des monuments historiques et des sites naturels inscrits
- à la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique
- à la prise en compte des normes applicables à la Servitudes d'Utilité Publique PT1 relative aux transmissions radioélectriques
- à la prise en compte des normes applicables à la Servitude d'Utilité Publique A5 pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
- à la prise en compte des normes applicables aux servitudes aéronautiques de dégagement instaurées pour la protection de la circulation aérienne
- à la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous.

Ces zones sont concernées par les servitudes d'utilité publique I3 relatives à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation	Zone justifiant de vigilance et d'information
--	---	---

TITRE V : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 1 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.	Zone intermédiaire où des restrictions de construction d'extension d'IGH et d'ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes existent.	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.
DN100 et PMS13.1 bar	5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).	10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée (à considérer avec précaution car cette distance est prise pour une PMS de 25 bar).

- de prendre les précautions nécessaires à la stabilité et à la consolidation des constructions et installations en cas de contraintes de sols ou sous-sols spécifiques, et plus particulièrement dans les secteurs concernés par :
 - o des terrains alluvionnaires et tourbeux compressibles (identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO).
Ils nécessiteront d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir les dispositifs nécessaire pour assurer la stabilité des constructions ;
 - o la présence de carrières ou d'anciennes carrières (identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO).

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

- les retraits et gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » en fonction du secteur sur son territoire. Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique.

La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information : 95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO.pdf

- des ruissellements importants ou des risques d'inondation :

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Dans une bande de 20 mètres de largeur, centrée sur l'axe des thalwegs et correspondant aux axes de ruissellements délimités sur le plan de zonage au 1/3000e, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes

les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade* sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,5m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- Garantir et préserver les secteurs concernés par :
 - o les captages d'eau potable (cf. : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO)

Les secteurs Missipipi Est et le Parc ainsi que la région de Cergy-Pontoise font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique de protection des eaux potables et minérales, par arrêté préfectoraux du 30 septembre 1987 et 02 mars 1984.

A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable, l'implantation de tout établissement et installation classée susceptibles de comporter un risque de pollution des eaux souterraines devra être soumise à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

- o des zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques ou historiques.

Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (cf. plan de localisation annexé : 95476_INFO_SURF_16_01_DATAPPRO.pdf). La mise en œuvre des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

SOUS-SECTION 1.3-N : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans prescription.

SECTION 2-N : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans les secteurs concernés par une servitude d'utilité publique de périmètre de protection autour des monuments historiques classés ou inscrits les travaux et aménagements sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ces périmètres sont figurés sur le plan de servitude en annexe : 95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf.

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement –stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux divers et ouvrage ou infrastructure de sécurité (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et sous condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet.

SOUS-SECTION 2.1-N : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.1.1-N IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. PAR RAPPORT AUX MARGES DE REcul DES VOIES FERRÉES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent pas être édifiées à moins de 20 mètres des voies ferrées. Cette marge de recul est identifiée au plan de zonage.

B. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEUR N :

Sans objet

SECTEUR Nv :

Les constructions doivent respecter la marge de recul portée aux documents graphiques. A défaut, au moins 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux constructions d'équipement public de toute nature ou installations d'intérêt collectif nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.) ainsi qu'à l'activité ferroviaire et à condition qu'une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère soit prise en compte dans le projet ;

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -N pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU.

C. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

SECTEUR N :

Sans objet

SECTEUR NE :

Les constructions à usage d'abri de jardin peuvent s'implanter en limites séparatives ou respecter des marges d'isolement d'au moins 2 m.

SECTEUR Nv :

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,5 mètres.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

CAS PARTICULIERS :

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphique et mentionnés dans la liste des servitudes.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -N pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

D. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

SECTEURS NA, NB, NE :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante : La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2.50 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m. au-dessus du plancher.

EXCEPTIONS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux,
- aux modifications transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments voisins,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -N pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SECTEUR Nv :

Pas de prescriptions.

ARTICLE 2.1.2–N : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS Na, Ne :

Pas de prescriptions.

SECTEURS Nv :

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

SECTEURS Nb :

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

ARTICLE 2.1.3–N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR N

Sans objet.

SECTEURS NA ET NB :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder celle des constructions existantes.

SECTEUR NE :

La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'abris de jardin ne peut excéder 2,30 m.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation agricole qui doit être déterminée par les conditions techniques d'utilisation et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

SECTEUR Nv :

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 4 m au faîtage.

EXCEPTIONS

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé :

- pour permettre l'extension de bâtiments existants depuis plus de 2 ans dont la hauteur est supérieure à la hauteur réglementaire autorisée.
- pour permettre, si la conception du projet, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, de faire régner la même hauteur que les constructions voisines (adjacentes au projet) ou celle des bâtiments existants depuis plus de 2 ans sur le terrain d'assiette et dans la limite de 2 mètres supplémentaires à la hauteur réglementaire maximale autorisée.
- pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2m. La prise en compte de la pente du terrain est explicitée dans le schéma annexé au lexique : ci-dessous.

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics d'équipement collectif ou d'intérêt général.
- aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve :

que ceux-ci soient installés avec un retrait correspondant au minimum au double de la hauteur de l'ouvrage technique par rapport au bord de la toiture ;

qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

- aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -N pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

SOUS-SECTION 2.2 – N : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions mentionnées pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la sous-section 2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages public de sécurité (ou à l'activité ferroviaire).

ARTICLE 2.2.1-N : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes ainsi que tout ce qui relève du champ d'application du droit des sols et notamment des abords des constructions, incluant les clôtures.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement.

SECTEUR NE :

Les abris de jardin doivent avoir un aspect simple et être de préférence réalisés en bois.

A. FORME ET MORPHOLOGIE

Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter les éléments nécessaires et indispensables à l'intégration dans ce tissu.

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter dans la mesure du possible la topographie (cf. schéma sur l'Insertion des constructions dans la pente annexé au règlement : ci-dessous).

B. LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES OU OUVRAGES EN SAILLIE

Les ouvrages en saillie (balcons, débords de toitures...), sur le terrain d'assiette de la propriété et dans le respect des différents articles du règlement de zone, doivent être intégrés à la composition générale de l'ensemble.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

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

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade*

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

Les antennes râteaux et paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ou toutes autres installations similaires doivent être enterrées ou rendues invisibles par dispositif d'habillage végétalisé s'intégrant harmonieusement au milieu environnant.

C. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

D. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

E. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret en soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

Des clôtures pleines ou des murs opaques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour sauvegarder la spécificité d'un quartier.

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.2.2-N : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI NATUREL ET PAYSAGER A PROTEGER

L'ensemble des éléments architecturaux, des ordonnancements, de l'harmonie des volumes ou du gabarit ainsi que des matériaux des éléments ou ensembles bâtis ou paysagers à protéger identifiés au règlement graphique (plan de zonage) devront dans

la mesure du possible être conservés et protégés en état. En aucun cas l'aspect des constructions ne pourra être modifié et la qualité architecturale doit être préservée.

Haies, bosquets végétaux, petits bois à préserver :

Ces espaces paysagers doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la régénération de ces éléments naturels est interdit.

Bois et bosquets à créer ou en formation :

Ces espaces paysagers doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, la régénération ou la plantation de ces éléments naturels est interdit.

Jardins familiaux, terrains cultivés :

Ces espaces paysagers doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur caractère et leur fonction est interdit.

Parcs, jardins, aménagements paysagers :

Ces espaces paysagers doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'installation ou le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'un arbre de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Dans ces espaces il peut être ponctuellement autorisé des voies ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas la pérennité des arbres.

La liste de ces éléments se trouve en annexe du présent règlement (cf. LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER).

SOUS-SECTION 2.3-N : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

ARTICLE 2.3.1-N : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de l'article [L. 111-16](#) du Code de l'Urbanisme., les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

Les pompes à chaleur ;

Les brise-soleils.

ARTICLE 2.3.2-N : OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute construction neuve pourra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics.

B. ÉCONOMIES D'EAU

Toute construction neuve pourra comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics.

ARTICLE 2.3.3-N : LES DEROGATIONS AUX REGLES DE GABARIT ET ASPECT EXTERIEUR FAVORISANT LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BATIMENTS

A. BÂTIMENTS EXISTANTS DE PLUS DE 2 ANS (L152-5 3° DU CODE DE L'URBANISME.)

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions). Dans ces conditions, l'emprise au sol résultante de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation le bâti concerné doit être achevé depuis plus de deux ans au moment de la demande de dérogation.

B. AUTRES CONSTRUCTIONS :

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur,

hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique.

SOUS-SECTION 2.4-N : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.4.1 : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

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

ARTICLE 2.4.2 : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des arbres de hautes tiges et plantations qualitatives existantes, ou dans la mesure du possible remplacés par des plantations équivalentes.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe du présent règlement écrit :
CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE.

SECTEUR Nv :

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement, aires de stockage ou de dépôt afin de donner à l'ensemble de la parcelle un aspect satisfaisant.

ARTICLE 2.4.3 -N: PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une

liste est donnée en annexe du présent règlement écrit : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE

EXCEPTIONS

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE 2.4.4- N : LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO.

ARTICLE 2.4.5- N : ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.):

A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151-19 du Code de l'Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. La destination du sol ne peut pas être modifiée.

Ces éléments paysagers ou arbres remarquables doivent concourir au maintien de l'ambiance paysagère de la commune ainsi qu'à la conservation de la nature dans le tissu urbain.

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets essences et de taille adulte équivalentes (cf. liste des essences locales annexée au règlement : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

B. CAS PARTICULIER :

Les dispositions applicables aux espaces paysagers remarquables peuvent ne pas être appliquées lorsque c'est nécessaire pour permettre la réalisation d'un bassin de retenue. Dans ce cas le bassin de retenue doit faire l'objet d'aménagements paysagers assurant sa bonne insertion.

ARTICLE 2.4.6– N : ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151–19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

Éléments recensés en annexe « LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET PAYSAGER À PROTÉGER»

SOUS–SECTION 2.5–N : STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1–N : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules de toute nature et pour toute destination, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut dans son environnement immédiat. La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder « environ » 300 mètres.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération*, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme., elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme. Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et sous réserve de répondre aux besoins des constructions.

Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places totales découlant des règles imposées.

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

place standard : 2,50m x 5,00m

place en sous-sol : 2,30 x 5,00m

place adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3.30m x 5,00. La réalisation de ces places sera conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande en matière de construction et d'habitat.

Nota : Les places "commandées", c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour une place chacune.

ARTICLE 2.5.2-N : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « HABITAT »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS CONCERNANT LA SOUS- DESTINATION « LOGEMENT » :

Sans objet.

ARTICLE 2.5.3-N : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF »

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « AUTRE ÉQUIPEMENT RECEVANT DU PUBLIC »

1 place pour 10 m² de SDP

B. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

Cela concerne notamment les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les équipements sportifs et les exploitations agricoles et forestières.

SECTION 3-N : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS-SECTION 3.1-N : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

A. ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

B. VOIRIE :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

SOUS-SECTION 3.2-N : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public à l'exception des constructions ne nécessitant pas obligatoirement d'eau potable (serres ou hangar de stockage par exemple).

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

Conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, toutes les constructions qui ont un accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et situées sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordées à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service du réseau public. Pour une construction riveraine de plusieurs voies, l'obligation est effective lorsque l'une de ces voies est pourvue d'un réseau.

L'obligation s'applique également aux constructions situées en contre bas de la chaussée. Toutefois, sont exonérées de cette obligation les constructions difficilement raccordables, dès lors qu'elles sont équipées d'une installation d'assainissement autonome conforme recevant l'ensemble des eaux usées.

Les demandes de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public d'eaux usées ainsi que les demandes d'exonération sont instruites par le SIARP.

Dans le cadre de l'intégration des réseaux construits par les aménageurs ou lotisseurs les règles de l'art, le règlement général d'assainissement et l'ensemble de la réglementation en vigueur devront être respectés afin de permettre leur intégration au domaine public. Le SIARP sera associé au projet dès la phase avant-projet.

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une

convention spéciale de déversement. Pour les installations classées, l'arrête préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

Les demandes de raccordement des eaux usées industrielles au réseau public d'eaux usées sont instruites par le SIARP.

Il est interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées :

- les eaux pluviales, les eaux de sources,
- le contenu des installations d'assainissement non collectif,
- tout corps solide ou non, susceptible de nuire :

au bon état ou au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et des ouvrages d'épuration,

à la santé du personnel d'exploitation des ouvrages du service d'assainissement,

à la flore et la faune aquatique en aval des points de rejets des collecteurs publics.

En l'absence de réseau d'eaux usées, un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les contrôles techniques relatifs à la conception ou la réhabilitation, l'implantation, la bonne exécution des ouvrages sont effectués par le SIARP, ainsi que le contrôle périodique du bon fonctionnement.

Lorsque le réseau public d'eaux usées est réalisé, les propriétaires ont obligation de se raccorder dans les deux ans. Dans le cas, où leur système d'assainissement non collectif est conforme, le SIARP peut accorder une dérogation allant jusqu'à 10 ans par rapport à la date d'installation du dispositif.

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Le traitement par noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l/s/ha pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Pour les zones à forte contrainte hydraulique (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé : [95476_INFO_SURF_19_01_DATAPPRO.pdf](#)) :

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle (quelle que soit la taille du projet) ;

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux (nature des sols, zones inondables), leur évacuation vers le milieu superficiel devra respecter un rejet régulé à 2 l/s/ha.

Pour les zones de bassin versant rural sensible au ruissellement et à l'érosion (cf. plan de zonage des eaux pluviales annexé), des moyens de lutte contre le ruissellement et l'érosion devront être mis en place conformément aux prescriptions du dossier de zonage pluvial.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement l'infiltration directe est proscrite, le pétitionnaire devra contacter la DRIEE IF pour la mise en œuvre des dispositions de gestion des eaux pluviales.

Infrastructure et réseau de communication électronique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

SOUS-SECTION 3.3-N : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

A. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

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

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- l'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Pour les dispositions relatives à la gestion des déchets. Les conditions règlement de collecte des déchets de la CACP doivent être respectées.

ANNEXES

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

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.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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.

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.

LEXIQUE

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.

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.

FAÇADE

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

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.

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

LEXIQUE

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.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2 mètres

LIMITES SEPARATIVES

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.

ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Cette marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle varie selon la hauteur des constructions. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

LEXIQUE

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.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique 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 au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

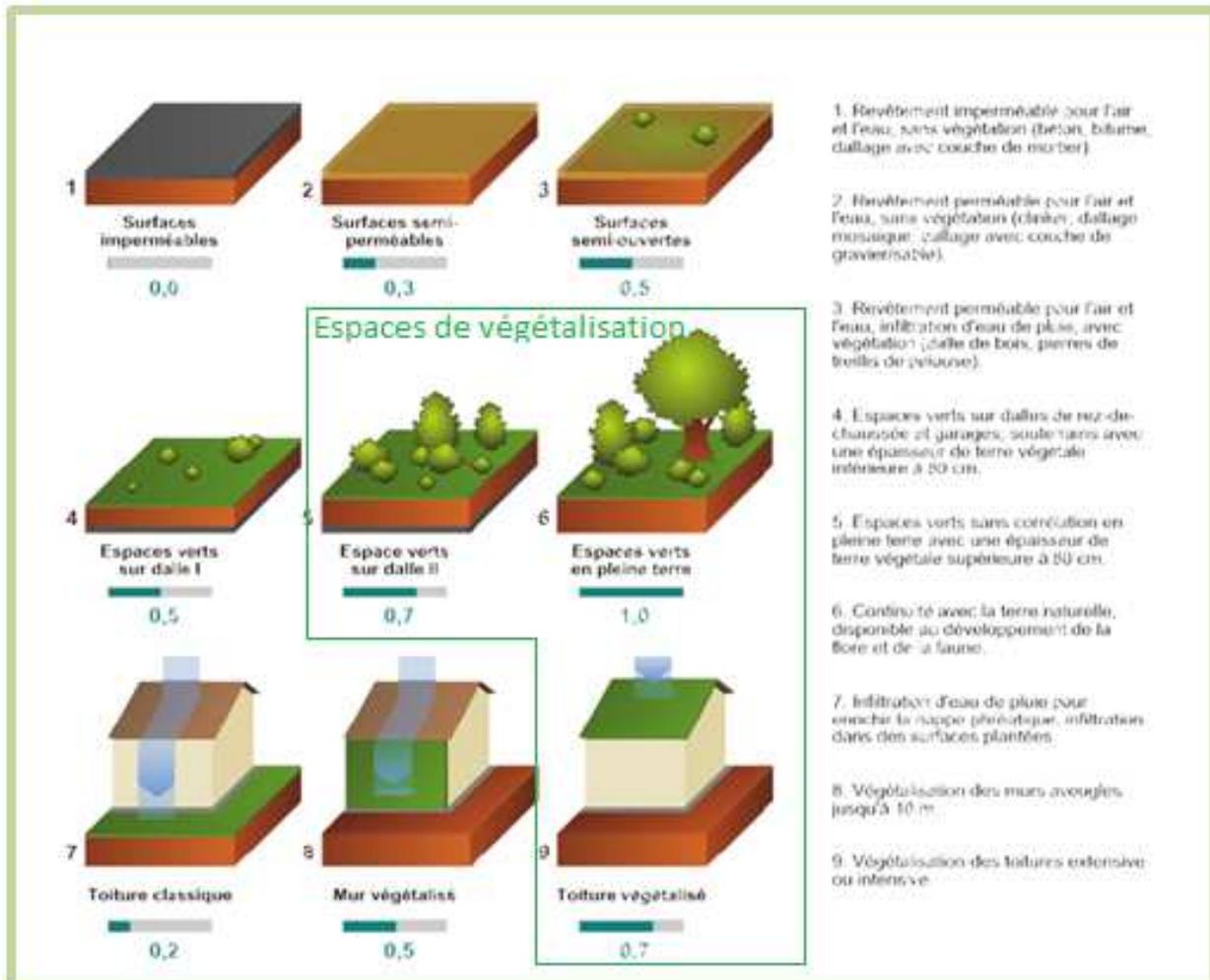
VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres lorsqu'elles desservent moins de 3 constructions, dans un souci de favoriser la densification et la mixité urbaine sur des terrains ayant de grandes longueurs.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété

SCHÉMA

ESPACES DE VEGETALISATION



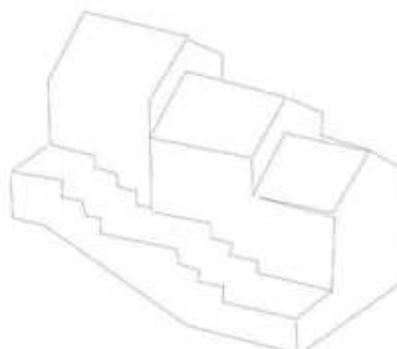
SCHÉMA

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Insertion des constructions dans la pente

Implantation en paliers

Cette implantation respecte la topographie du terrain naturel. Elle présente la meilleure intégration. Le volume de déblais est réduit. Elle permet des ouvertures et des cadrages multiples des vues traversantes.

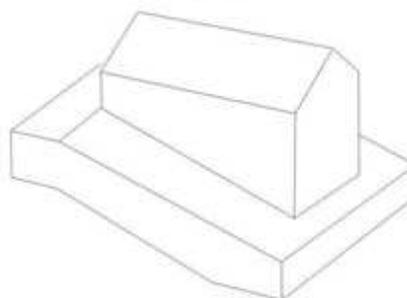


Qui

Implantation en encastrement

Cette implantation respecte elle aussi la pente naturelle. L'impact visuel est faible.

Mais, le volume de déblais est plus important ; les accès directs sont limités ; les ouvertures et cadrages des vues sont limités aussi.



Oui mais...

Implantation surplomb

Cette implantation ne génère qu'un volume très faible de déblais et ne modifie pas le relief.

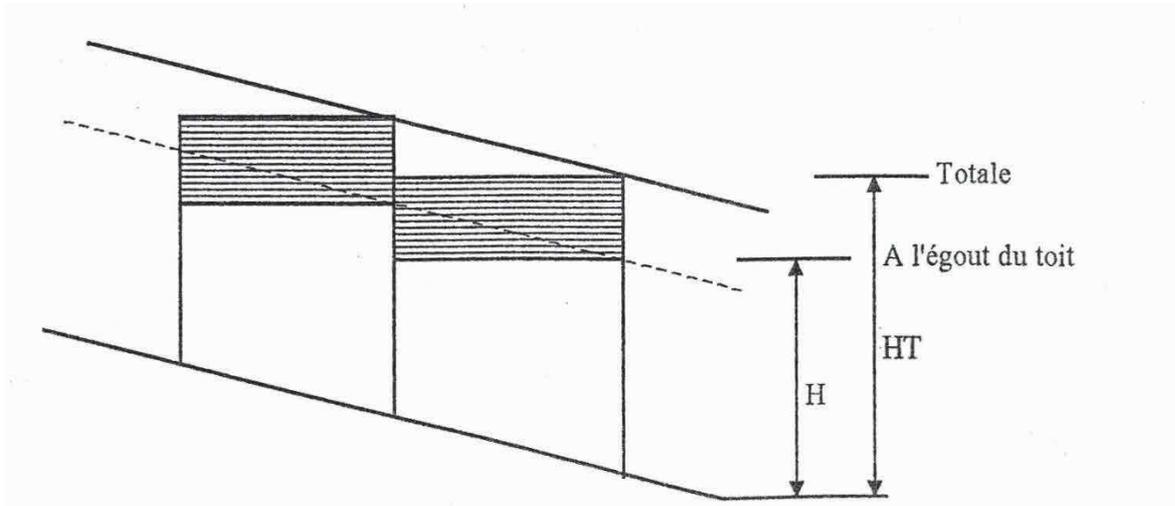
En revanche, l'impact visuel de la construction dans le paysage devient important, l'accès au terrain est plus complexe et la maison est exposée aux vents.



Non

SCHÉMA

PRISE EN COMPTE DE LA PENTE DANS LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES BATIMENTS



MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

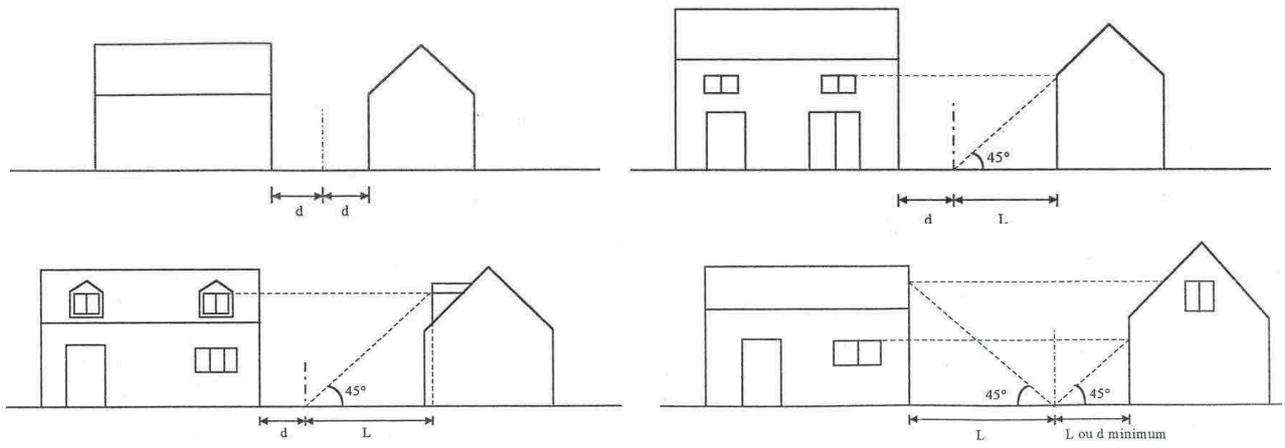
Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue. La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles

SCHÉMA



LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des lignes parallèles en rouges dont la signification est rappelée en légende.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement peut délimiter d'après l'article L151-41 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.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Sous réserve des dispositions de l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, la constructions est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé, 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.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence lequel est repris dans le tableau suivant dans lequel est indiqué par ailleurs la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

LIBELLE	N° de repère du plan	Destination	Bénéficiaire	Surface en m ²	Surface en ha
EMPLACEMENT RESERVE POUR ÉQUIPEMENT PUBLIC	ER-EP-A1	Élargissement nord de la rue W. Thornley	Commune	54,51	0,01
EMPLACEMENT RESERVE POUR ÉQUIPEMENT PUBLIC	ER-EP-A2	Élargissement nord de la rue W. Thornley	Commune	127,81	0,01
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	ER C	Élargissements paysagers	Commune	3253	0,33
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	ER D	Élargissement de l'A15	État	29177,71	2,92
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	ER E	Aménagements d'un demi-giratoire sur la RD 92 à Réal, en limite communale avec Boissy-l'Aillerie	Commune	147,7	0,01
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	ER L	Aménagement du carrefour route d'Emmery/rue de Chars et pour élargissement	Commune	222.33	0.02

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

		de la rue de Chars			
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	ER P	Accès Hôpital de Pontoise	Commune	9705,13	0,97

**LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI NATUREL ET
PAYSAGER À PROTÉGER**

CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE