

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 : DISPOSITION 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 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 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 : DISPOSITIONS 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 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.
- 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 : DISPOSITION 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 : DISPOSITIONS 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 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.

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 réglementaire 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.

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

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.