

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 correspondent 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'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.

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.