

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

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

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

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :

L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le

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

nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.

Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement, à la direction ou à la surveillance des établissements ou installations et services généraux de la zone, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.

Les constructions à usage de stationnement sont autorisées à condition :

- soit qu'elles desservent directement les bâtiments à destination de logement et/ou d'activité autorisée, et qu'elles correspondent aux besoins en stationnement
- soit qu'elles desservent un ou plusieurs équipements collectifs ou d'intérêt général.

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

### Protection, risques et nuisances :

Les projets sont soumis :

Au respect des périmètres de protection des eaux potables et minérales,

A la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique,

A la prise en compte des normes applicables à la Servitudes d'Utilité Publique PT1 relative aux transmissions radioélectriques présente en annexe du PLU : [95476\\_PLAN\\_SUP\\_DATAPPRO.pdf](#) ;

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

A la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations d'eau potable et d'assainissement, conformément à la Servitudes d'Utilité Publique A5, présente en annexe du PLU : [95476\\_PLAN\\_SUP\\_DATAPPRO.pdf](#) ;

A la prise en compte des normes applicables en matière d'isolement acoustique aux abords des voies de transport terrestre générant des nuisances sonores, présentées en annexe du PLU : [95476\\_PLAN\\_SUP\\_DATAPPRO.pdf](#) ;

A la prise en compte des retraits et gonflement des argiles : la commune est concernée par un aléa « faible » à « moyen » en fonction du secteur sur son territoire. Les constructeurs devront prendre les moyens utiles concernant cette problématique. La carte des aléas est jointe en annexe du PLU dans les périmètres portés à titre d'information. Le secteur se situ en aléa faible : [95476\\_INFO\\_SURF\\_99\\_00\\_DATAPPRO.pdf](#).

A la prise en compte des ruissellements importants ou des risques d'inondation (cf. : 95476\_Reglement\_graphique\_DATAPPRO) :

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

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

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

A la prise en compte des captages d'eau potable (cf. : 95476\_Reglement\_graphique\_DATAPPRO):

Les secteurs Missipipi Est et le Parc ainsi que la région de Cergy-Pontoise font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique de protection des eaux potables et minérales, par arrêté préfectoraux du 30 septembre 1987 et 02 mars 1984.

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

A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable, l'implantation de tout établissement et installation classée susceptibles de comporter un risque de pollution des eaux souterraines devra être soumise à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

A la prise en compte des sites archéologiques ou historiques

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

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (cf. plan de localisation annexé : [95476\\_INFO\\_SURF\\_16\\_01\\_DATAPPRO.pdf](#)). La mise en œuvre des demandes d'occupation et d'utilisation du sol peut être assortie d'un diagnostic préalable ou de l'exécution de mesures préventives.

### SOUS-SECTION 1.3-UF : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### ARTICLE 1.3.1 – UF: DIVERSITE DU COMMERCE

Sans prescriptions.

#### ARTICLE 1.3.2 – UF DIVERSITE DE L'HABITAT

Sans prescriptions.

## **SECTION 2-UF : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

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

### **SOUS-SECTION 2.1-UF : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE 2.1.1-UF IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### *A. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

SECTEUR UF :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance d'au moins 6,5 m de l'axe des voies publiques.

SECTEUR UFa :

Implantation des constructions par rapport à la RD 915 :

Les constructions doivent respecter la marge de recul portée aux documents graphiques.

A défaut, les constructions parallèles à la RD 915 devront s’implanter à une distance de 75 mètres de l'axe de la route. Les espaces intermédiaires seront plantés d'arbres d'alignement sous lesquels peuvent se réaliser des aires de stationnement.

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

Implantation des constructions par rapport aux autres voies publiques :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux voies privées :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées. A défaut, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

### **EXCEPTIONS :**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

### *B. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

SECTEUR UF :

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

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

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

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

Longueur de vue (L) :

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

### EXCEPTIONS :

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

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

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

### SECTEUR UFa :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

A défaut, elles doivent respecter les marges d'isolement.

Règle générale applicable aux marges d'isolement :

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

Longueur de vue (L) :

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

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

### EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiment existant, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

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

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

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

### *C. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN*

#### SECTEUR UF :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du moins élevé avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

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

Sous réserve de respecter les règles édictées ci-dessus, les bâtiments annexes devront être accolés, de préférence au bâtiment principal. A défaut, un seul bâtiment annexe, indépendant du bâtiment principal, sera autorisé sur le terrain.

### SECTEUR UFA

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 2,5 m.
- la distance entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé, avec un minimum de 4 m.

### EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 –UF pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

Aux équipements publics ou d'intérêts généraux liés à la voirie et aux réseaux,

Aux modifications transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Aux équipements d'intérêt collectif et de service public de toute nature ni aux installations qui y sont liées.

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

### ARTICLE 2.1.2–UF : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### SECTEUR UF :

Sans prescription.

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

### SECTEUR UFA :

L'emprise au sol de constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

### EXCEPTION :

Ces prescriptions ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêts généraux liés à la voirie et aux réseaux ou au complexe pénitencier.

### ARTICLE 2.1.3–UF : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### SECTEUR UF :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 mètres.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, peut être autorisé pour marquer des points singuliers.

#### SECTEUR UFA :

La hauteur totale (HT) des constructions ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour marquer des points singuliers.

Ces points singuliers pourront s'élever jusqu'à une hauteur maximum de 17 mètres.

#### EXCEPTIONS

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas limitée, elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

Un dépassement de la hauteur règlementaire peut être autorisé :

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

Pour permettre l'extension de bâtiments existants depuis plus de 2 ans dont la hauteur est supérieure à la hauteur réglementaire autorisée.

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

Pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2m. La prise en compte de la pente du terrain est explicitée dans le schéma annexé au lexique (ci-dessous).

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux équipements d'intérêt collectif et de service public de toute nature ni aux installations qui y sont liées.

Aux dispositifs techniques de confort de la construction, sous réserve que ceux-ci soient installés en retrait d'un minimum de 1 mètre par rapport au bord de la toiture et qu'elles n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.

Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UF pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans.

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

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

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

### ARTICLE 2.2.1 –UF : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

#### *A. FORME ET MORPHOLOGIE*

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

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

Les façades orientées vers les paysages naturels en limite de zone, doivent être accompagnées de plantations afin d'en assurer l'intégration paysagère.

#### *B. LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES OU OUVRAGES EN SAILLIE*

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

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

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

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

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

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

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

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

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

### *C. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES*

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

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

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

### *D. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES*

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

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction.

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

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à sortir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

En cas de toiture terrasse, si des édicules techniques sont implantés sur la terrasse, ils doivent être les plus discrets possibles et le moins visibles des voies publiques. Ils doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans un volume fermé. Si pour des raisons techniques cela n'est pas possibles, ils doivent être masqués par des dispositifs de claires voies.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage de gaines techniques, plantations... La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction.

### EXCEPTIONS

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

#### *E. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS*

Les clôtures participent à la composition du paysage de la zone. Elles constituent un premier plan par rapport à une construction ou un groupe de constructions.

### ZONE UF

Il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère le projet :

Les clôtures constituées par un mur devront avoir une hauteur minimale de 1,6 mètre ; le mur devra présenter une unité de couleur et de matériaux avec les murs environnants, existants et projetés.

Les clôtures non constituées par un mur devront être végétalisées par une haie vive, constituée par des essences végétales locales et variées et plantée devant le grillage ou la grille de clôture, côté extérieur.

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

Les murets de soubassement devront avoir une hauteur inférieure à 0,20m.

### EXCEPTION :

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de service public de toute nature ni aux installations qui y sont liées.

### SECTEUR UFA

Les clôtures en façade sur la RD 915 et sur les voies principales d'accès aux équipements devront avoir une hauteur de 2,5 mètres et être constituées pour parties, de grilles à barreaux verticaux.

Sur les autres faces, une clôture grillagée sera doublée d'une haie vive constituée par des essences végétales locales et variées.

### ARTICLE 2.2.2–UF : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI NATUREL ET PAYSAGER A PROTÉGER

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

La liste de ces éléments se trouve en annexe du présent règlement (ci-dessous).

### SOUS-SECTION 2.3–UF : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

#### ARTICLE 2.3.1–UF : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie

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

renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

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

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

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

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

#### *A. ÉNERGIES RENOUVELABLES*

Pas de prescriptions

#### *B. ÉCONOMIES D'EAU*

Pas de prescriptions

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

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

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

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

*B. AUTRES CONSTRUCTIONS :*

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre.

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

**ARTICLE 2.4.1 –UF : ESPACE LIBRE D’INFILTRATION ET DE VEGETALISATION**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE 2.4.2– UF : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D’ARBRES**

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

Il sera planté au moins un arbre à grand développement pour 100 m<sup>2</sup> d’espace libre. Il s’agit d’une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

La liste des espèces préconisées est donnée en annexe.

Aménagement particulier des marges de recul :

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

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

**ARTICLE 2.4.3 –UF: PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES**

Des haies arbustives peuvent accompagner les clôtures.

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

**ARTICLE 2.4.4– UF: LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

Les EBC sont identifiés au plan de zonage.

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

*A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER*

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

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

Ces espaces paysagers doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, la régénération ou la plantation de ces éléments naturels est interdit.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie, aménagement d'une structure bâtie végétalisée).

**EXCEPTION**

Les dispositions applicables aux espaces paysagers remarquables peuvent ne pas être appliquées lorsque c'est nécessaire pour permettre la réalisation d'un bassin de

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

retenue. Dans ce cas le bassin de retenue doit faire l'objet d'aménagements paysagers assurant sa bonne insertion.

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

#### *A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)*

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

#### *B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)*

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

SOUS-SECTION 2.5-UF : STATIONNEMENT

**ARTICLE 2.5.1-UF : LES DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement

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

### **RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES**

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

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

### **DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE**

Rappels des dimensions :

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

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

#### Stationnement des vélo/cycles :

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

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

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

### ARTICLE 2.5.2-UF : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « HABITATION »

Stationnement des véhicules motorisés pour la sous- destination « Logement » :

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

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

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

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

### ARTICLE 2.5.3-UF : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF »

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

Le stationnement devra comprendre :

- 1 place par classe
- 0.5 place par emploi administratif
- des places « Dépose minute » (emplacement de parking réservé uniquement pour un court arrêt et non pas pour un stationnement.)
- du stationnement dédié aux vélos.

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

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

Établissement de santé :

- 0,5 place par lit
- Stationnement des deux roues: (obligatoirement couverts):
- 1 place pour 7 lits
- 1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

Établissement d'action sociale :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP

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

- 1 place VL pour 5 places spectateurs
- 1 place 2 roues pour 10 places spectateurs
- 1 place car pour 140 places spectateurs.

### *D. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION « AUTRES ERP » :*

- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### *E. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LES DESTINATIONS « LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS, LOCAUX INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS ET ÉQUIPEMENTS SPORTIFS » :*

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

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

## **SECTION 3-UF : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **SOUS-SECTION 3.1-UF : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

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

#### *A. ACCÈS :*

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

*B. VOIRIE :*

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

SOUS-SECTION 3.2-UF : DESSERTE PAR LES RESEAUX

*A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE*

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

*B. ASSAINISSEMENT*

**EAUX USÉES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

### *C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE*

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

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

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

### SOUS-SECTION 3.3-UF : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

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

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

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

façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

*B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS*

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