

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UG

La zone UG concerne des secteurs d'habitat de type résidentiel.

Les secteurs UGe, UGI et UGr sont identifiés en raison de leurs caractéristiques particulières, d'implantation, de densité ou de hauteur.

Le secteur UGe correspond au Clos de Fleurance.

Le secteur UGI représente le secteur urbain et paysager constitué autour du vallon qui forme un écrin autour de la colonne de Lameth, monument historique.

Le secteur UGr correspond aux anciens ateliers situés rue du Muguet.

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

SOUS-SECTION 1.1-UG : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

	accueillant du public des administrations publiques et assimilés	d'enseignement	
	Équipements sportifs	Autres ERP	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès	

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

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

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

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

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

Les établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. Ainsi seules les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises et sous

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

réserve de respecter l'alinéa précédent et les autres dispositions du règlement, sont limitées à 300 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol ;

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

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

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

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

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

Les activités artisanales à condition que cette activité se limite à la fonction administrative de l'entreprise et qu'elle s'exerce dans une ou plusieurs pièces de l'habitat,

Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et les commerces de détail associé, les commerces de proximité à vocation artisanale et les petites entreprises (moins de 10 salariés) sont autorisés à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment la voirie et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone,

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

Les constructions à usage de stationnement à condition :

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

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

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

2- Protection, risques et nuisances :

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques, et nuisances prescrites ci-après.

Les projets sont soumis :

Au respect des périmètres de protection des zones humides : [95476_INFO_SURF_99_00_DATAPPRO .pdf](#)

au respect des normes d'isolement acoustique pour les constructions d'habitation situées aux abords des voies de transport terrestre conformément aux Servitudes d'Utilité Publique présentées en annexe du PLU : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

à la prise en compte des normes applicables aux abords des lignes de haute tension électrique: [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

à la prise en compte des normes applicables à la Servitudes d'Utilité Publique PT1 relative aux transmissions radioélectriques présentée en annexe du PLU : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

à la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations d'eau potable et d'assainissement, conformément à la Servitude d'Utilité Publique A5 présentée en annexe du PLU : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

à la prise en compte des normes applicables aux servitudes aéronautiques de dégagement (T AL et AT) instaurées pour la protection de la circulation aérienne présentée en annexe du PLU : [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#) ;

à la prise en compte de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses :

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

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

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

Des terrains alluvionnaires et tourbeux compressibles (identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO).

Ils nécessiteront d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir les dispositifs nécessaire pour assurer la stabilité des constructions ;

La présence de carrières ou d'anciennes carrières identifiées au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées. Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

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

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

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

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

Les retraits et gonflement des argiles

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

Pour ce qui concerne la zone UG, l'aléa est faible.

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

Des ruissellements importants ou des risques d'inondation :

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

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

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

L'obligation de garantir et préserver les secteurs concernés par :

Les captages d'eau potable (cf. : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO)

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

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

Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques (cf. : [95476_INFO_SURF_16_01_DATAPPRO.pdf](#))

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région.

Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. La mise

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

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

SOUS-SECTION 1.3-UG : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 1.3.1 – UG : DIVERSITE DU COMMERCE

Sans prescription

ARTICLE 1.3.2 – UG DIVERSITE DE L'HABITAT

Sans prescription

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

Sans prescription

SECTION 2-UG : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

ARTICLE 2.1.1-UG IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. PAR RAPPORT AUX MARGES DE REcul DES VOIES FERRÉES

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

Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 m de la limite légale du chemin de fer :

B. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEURS UG et UGI

Les constructions doivent être édifiées :

- à 5 m minimum de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

- à l'alignement ou à 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies privées existantes ou à créer.

SECTEUR UGe :

Les constructions doivent être édifiées à 2 mètres minimum de l'alignement de la voie.

SECTEUR UGr :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait observé par les constructions existantes.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie, et à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;

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

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

Aux ouvrages électriques à haute et très haute tension (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Aux dérogations en faveur des dispositifs de confort thermique rappelés à l'article 2.3.3 -UG pour les constructions existantes depuis plus de 2 ans à la date d'approbation du PLU.

C. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

Distance minimale (d) :

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

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 5 mètres.

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

EXCEPTIONS :

Les abris de jardin, les kiosques, limités à 12 m², les piscines non couvertes ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies ci-dessus.

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

La hauteur à l'égout du toit du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,50 m,

la construction s'adosse à un bâtiment en bon état existant sur le terrain limitrophe et s'harmonise avec son profil : forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux.

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

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives (longueur de vue).

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

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

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

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

D. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

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

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

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

EXCEPTIONS :

Cette prescription ne s'applique pas :

Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc.).

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

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

ARTICLE 2.1.2-UG : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS UG et UGI :

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

SECTEUR UGe :

Pas de prescription.

SECTEUR UGr :

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

EXCEPTIONS :

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc.).

Aux constructions ou installations d'intérêt collectif.

A la construction d'annexe dans la limite d'une emprise au sol totale de 12 m².

ARTICLE 2.1.3-UG : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS UG, UGe et UGI :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

SECTEURS UGr :

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

EXCEPTIONS

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé :

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

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

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

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

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

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

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

ARTICLE 2.2.1-UG : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

A. FORME ET MORPHOLOGIE

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

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

B. LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES OU OUVRAGES EN SAILLIE

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

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures sauf avis contraire des services de la Poste.

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

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

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

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

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

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

C. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

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

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

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

SECTEUR UGr :

Afin de conserver une cohérence globale du secteur, les façades des constructions doivent respecter une harmonie de teinte et d'aspect.

D. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES

Les toitures des nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu environnant et être en harmonie par rapport à l'existant.

E. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

En bordure de rue :

- La hauteur des clôtures doit s'harmoniser avec la hauteur des clôtures voisines.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m.

Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour s'aligner avec une clôture voisine existante dont la hauteur est supérieure à 1,80 m.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- De grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret revêtu d'un enduit ou d'une peinture en soubassement dont la hauteur minimale sera de 0.60m,
- D'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues » dont la hauteur est limitée à 1.50m,
- D'une haie vive doublant ou non une clôture. La liste des espèces végétales préconisées et donnée en annexe du présent règlement (cf. : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE)

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

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'une haie vive doublant ou non un treillage. La liste des espèces végétales préconisées est donnée en en annexe du présent règlement (cf. : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE)
- D'un grillage, d'aspect vert ou gris,
- D'un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou à « pierres vues »,
- D'un mur-bahut, d'une hauteur de 0,60m minimum, recouvert d'un enduit ou à «pierres vues» et surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- De panneaux ou lames de bois, pvc, composite ou aluminium. La qualité du matériau utilisé devra être particulièrement recherchée, notamment pour le bois.

Une haie vive peut venir doubler la clôture. La liste des espèces végétales préconisées est donnée en annexe du présent règlement (cf. : CATALOGUE DE LA FLORE VASCULAIRE D'ÎLE-DE-FRANCE).

EXCEPTIONS

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

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

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

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2.3.2–UG : OBLIGATIONS EN FAVEUR DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

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

B. ÉCONOMIES D'EAU

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

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

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

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

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

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

B. AUTRES CONSTRUCTIONS :

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

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

ARTICLE 2.4.1 : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

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

Les stationnements traités en evergreen participent à l'infiltration et à la végétalisation avec un coefficient de 0,5 par rapport aux espaces verts.

ARTICLE 2.4.2 : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

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

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

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

SECTEUR UGr :

Les surfaces libres de toute construction doivent comprendre au moins un arbre de haute tige.

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

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

Aménagement particulier des marges de recul :

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

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

ARTICLE 2.4.3 –UG: PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives peuvent accompagner les clôtures.

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

EXCEPTIONS

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

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

Les EBC sont identifiés au plan de zonage

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

A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151–19 du Code de l'Urbanisme.), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles dans le but de ne pas altérer la nature du secteur. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la régénération de ces éléments est interdit.

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

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

B. CAS PARTICULIER :

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

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

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

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

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

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

SOUS-SECTION 2.5-UG : STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1-UG : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

RÉDUCTION DU NOMBRE DE PLACES MUTUALISÉES

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

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

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT MOTORISE

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

Dans certains cas particuliers, tels que les places de stationnements en sous-sols, il peut être autorisé les dimensions minimales suivantes : 2,30 m x 5,00 m.

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

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

A. LOGEMENT EN ACCESSION :

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

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

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

Pour les opérations groupées ou collectives de plus de 5 logements :

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

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

B. LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS) :

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

EXCEPTIONS

Ce nombre de places peut être réduit de moitié pour les logements à caractère très social, en fonction des besoins prévisibles et de la situation du terrain et pour les logements situés à moins de 500 mètres de la gare Transilien.

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

C. STATIONNEMENT DES VÉLO/CYCLES :

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

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UG

Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1er étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

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

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

ARTICLE 2.5.3-UG : LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE »

Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Bureau » :

1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher créée ou aménagée.

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

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

Stationnement des vélo/cycles :

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

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

ARTICLE 2.5.4-UG: LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE »

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

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

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

Stationnement des deux roues :

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

B. LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

1 place par chambre maximum.

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

C. LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION D'ACTIVITÉ DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE

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

Stationnement des deux roues :

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

ARTICLE 2.5.7-UG : LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

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

ÉTABLISSEMENT DE SANTE :

0.5 place par lit

Stationnement des deux roues: (obligatoirement couverts):

1 place pour 7 lits

1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

ÉTABLISSEMENT D'ACTION SOCIALE

1 place pour 50m² de SDP

Dispositions en matière de stationnement pour les autres constructions ou installations

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

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

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

SECTION 3-UG : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

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

A. ACCÈS :

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

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

B. VOIRIE :

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

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

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

SOUS-SECTION 3.2-UG : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

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

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

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

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

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

Pour les rejets non domestiques, le raccordement est soumis à la délivrance d'une autorisation spéciale de déversement. Elle fixe les caractéristiques générales que doivent présenter les eaux industrielles. L'autorisation peut faire renvoi à une convention spéciale de déversement.

Pour les installations classées, l'arrête préfectoral ne se substitue pas à cette autorisation.

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

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

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

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

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

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

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

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

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

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

TITRE II : LES DISPOSITIONS LOCALES – CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

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

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

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

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

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

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

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

C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

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

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

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

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

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

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

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

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

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