

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UI

Elle regroupe les zones destinée à accueillir ou maintenir une diversité d'activités artisanales, industrielles et commerciales de la commune et situées :

- Sur le plateau Nord :
 - Zone d'activités de la Demi-Lieue (zone UI)
 - Secteur UIb correspondant à la zone commerciale de l'Oseraie,
- Sur le plateau Sud :
 - Zone d'activités les Beaux Soleils en secteur UIC1 et UI,
 - Zone d'activités Saint-Christophe et Chaussée Osny en secteur UIC2
- Au centre-ville :
 - Activité tertiaire rue d'Ennery et rue de Pontoise en secteur U1a.

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

SOUS-SECTION 1.1-UI : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pour les secteurs UI, UIb :

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

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

Pour les secteurs Ula :

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation		Hébergement	Logement
Commerce et activités de service		Cinéma	
		Restauration	

		Commerce de gros	
		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Artisanat et commerce de détail associé	
		Hébergement hôtelier et touristique	
Équipement d'intérêt collectif	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Salle d'art et de spectacles	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Établissement de santé et d'action sociale	
		Équipements sportifs	
		Autres ERP	
		Établissement d'enseignement	
Autres activités des secteurs secondaire ou	Bureau	Centre de congrès	
	Industrie		

tertiaire	Entrepôt		
-----------	----------	--	--

SECTEUR UIC1 : PARC D'ACTIVITES DES BEAUX SOLEILS

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

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

Secteur UIC2 :

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Exploitation agricole	
Habitation			Logement
			Hébergement

Commerce et activités de service	Restauration		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Artisanat et commerce de détail associé		
	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif	Salle d'art et de spectacles		
	Établissement d'enseignement		Autres ERP
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Équipements sportifs		
	Établissement de santé et d'action sociale		
Autres activités des secteurs secondaire ou	Bureau		
	Industrie		

tertiaire	Entrepôt		
	Centre de congrès		

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

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

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

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

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

L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

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

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

L'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement est autorisée à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructure et d'assainissement ;

Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Les constructions à usage de stationnement sont autorisées à condition :

- soit qu'elles desservent directement les bâtiments à destination de logement et/ou d'activité autorisée et qu'elles correspondent aux besoins en stationnement définis dans le règlement,
- soit qu'elles desservent un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif ;

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

SECTEURS UI, UIb

Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt sont autorisées à conditions que soient mises en œuvre toute les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructure et d'assainissement.

SECTEUR UIC1

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.

Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition qu'il s'agisse de services liés aux entreprises :

- restaurants d'entreprises, salle de réception, loisirs, jeux, sports,
- médico-sociaux, dispensaires,
- pompiers, vigiles, services de sécurité,
- services publics ou d'intérêt collectif,
- éducation, formation

Les constructions à destination d'hébergement, d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées à un accueil journalier et saisonnier.

SECTEUR UIC2 :

Les autres ERP sont autorisés à condition de ne pas créer de gênes supplémentaires ni de nuisances vis-à-vis du voisinage.

Protection, risques et nuisances :

Les projets sont soumis (voir annexes des SUP : [95476_LISTE_SUP_DATAPPRO.pdf](#) et [95476_PLAN_SUP_DATAPPRO.pdf](#)):

au respect des périmètres de protection des eaux potables et minérales

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

à la prise en compte des normes applicables à la Servitudes d'Utilité Publique PT1 relative aux transmissions radioélectriques

à la prise en compte des normes applicables aux servitudes aéronautiques de dégagement instaurées pour la protection de la circulation aérienne

à la prise en compte des normes applicables aux abords des canalisations d'eau potable et d'assainissement, conformément à la Servitudes d'Utilité Publique A5

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

- des terrains alluvionnaires et tourbeux compressibles (identifiés au plan de zonage : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO)

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

- la présence de carrières ou d'anciennes carrières identifiées au plan de zonage (cf. : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO)

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

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

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

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

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

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

les retraits et gonflement des argiles

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

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

Des ruissellements importants ou des risques d'inondation :

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

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

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

Garantir et préserver les secteurs concernés par les captages d'eau potable (cf. : 95476_Reglement_graphique_DATAPPRO):

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

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

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

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

SOUS-SECTION 1.3-UI : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 1.3.1 – UI: DIVERSITE DU COMMERCE

Sans prescription

ARTICLE 1.3.2 – UI DIVERSITE DE L’HABITAT

Sans prescription

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

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

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

ARTICLE 2.1.1 –UI IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEURS UI, U1a

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 6 mètres de l’alignement ou de la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s’appliquent pas :

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

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

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

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

SECTEUR UIB

Les constructions doivent respecter, lorsqu'elle existe, la marge de recul portée au document graphique.

En l'absence de marge de recul, les dispositions suivantes doivent être respectées : les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques existantes ou à créer.

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

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

Aux ouvrages enterrés (garages, caves...) aux rampes d'accès et aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers,

débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul graphique indiqué au plan ;

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

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

SECTEUR UIC1

Implantation des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Implantation des clôtures :

Les clôtures peuvent être implantées à l'alignement du domaine public.

SECTEUR UIC2 :

Voies de distribution (voies 62, 63, 66 et 68)

Des servitudes de reculement de 10 m à compter de la limite de la plate-forme sont instituées de part et d'autre des voies.

Autres voies (de quartier ou de desserte)

Le recul sur les autres voies sera au minimum de 5m, à compter de la limite de la plate-forme.

Chemins piétons, cyclistes et espaces publics

Les constructions peuvent être implantées en limite des chemins piétons, cyclistes ou des espaces publics.

B. PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

SECTEURS UI, UIA, UIB

Règle générale applicables aux marges d'isolement :

Distance minimale (d) :

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 4 m.

Longueur de vue (L) :

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la construction avec un minimum de 6 m.

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

EXCEPTIONS :

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

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

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

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

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

SECTEUR UIC1

Par rapport aux parcelles privatives des zones d'habitation, les bâtiments doivent éviter les vues directes et de réduire l'ensoleillement de ces parcelles privatives.

Sauf prescriptions contraires, le recul par rapport aux limites séparatives est supérieur ou égal à la demi-hauteur des constructions et au minimum égal à 6 m mesurés du terrain naturel à l'acrotère.

EXCEPTION

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

SECTEUR UIC2 :

Le recul par rapport aux limites séparatives est supérieur ou égal à la demi-hauteur des constructions et au minimum égal à 6 m mesurés du terrain naturel à l'acrotère.

EXCEPTION

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

C. PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

SECTEURS UI, UIA, UIB

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance de tout point avec un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 6 m.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus 1,90 m du plancher.

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

EXCEPTIONS :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modifications ou extensions de bâtiments existants sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

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

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

SECTEURS UIC1 ET UIC2 :

Entre deux constructions non jointes, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2.1.2-UI : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS UI, UIA :

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

SECTEUR UIb :

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

SECTEUR UIC1 :

Pas de prescription

SECTEUR UIC2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain. Si le stationnement nécessaire est réalisé en souterrain ou en silo, l'emprise au sol est fixée à 80% de la superficie du terrain.

EXCEPTIONS :

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

ARTICLE 2.1.3–UI : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS UI

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 m à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

SECTEUR UIa et UIb :

La hauteur maximale (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 15 mètres à la gouttière ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

SECTEURS UIC1 et UIC2 :

Pas de prescription.

EXCEPTIONS

Un dépassement de la hauteur règlementaire peut être autorisé :

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

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.). En cas de modification, de transformation ou d'extension de bâtiments existants lorsque des dispositions d'aménagement le justifient.

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

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

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

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

ARTICLE 2.2.1-UI : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

A. FORME ET MORPHOLOGIE

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

SECTEURS UI, UIA, UIB

Les volumes, les matériaux et la composition des façades donnant notamment sur la RD 915 et la rue des Pâtis et l'espace public en général devront être traité avec un soin particulier. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

Dans le cas des terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

SECTEURS UIC1 ET UIC2 :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains adjacents doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Les éléments techniques ou ouvrages en saillie

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

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

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

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

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

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

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

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

B. MATÉRIAUX, REVÊTEMENTS ET TEINTES DES FAÇADES

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

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

C. COUVERTURES ET ARCHITECTURE DES TOITURES

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

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

EXCEPTIONS

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

D. LES CLÔTURES, PORTAILS ET PORTILLONS

Les clôtures sont de préférence réalisées en treillis rigide de couleur verte ou noire éventuellement doublé de haies vives, sans maçonneries, à l'exclusion des piliers, encadrant portail ou portillon.

Des clôtures sur rue pleines, des murs opaques ou une plus grande hauteur peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions sur le terrain considéré.

Elles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les portails devront être de même hauteur.

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

ARTICLE 2.2.2–UI : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI NATUREL ET PAYSAGER A PROTEGER

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

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

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

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

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

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

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

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

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

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

A. ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

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

B. ÉCONOMIES D'EAU

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

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

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

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

La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, de l'installation d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en façade ou d'une surélévation pour

performance énergétique peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou/et de hauteur le cas échéant, par rapport aux dispositions énoncées ci-dessus (cf. dispositions liées au gabarit des constructions). Dans ces conditions, l'emprise au sol résultante de ce dispositif de performance thermique dépassant les dispositions de l'article 2.1.2, peut également être autorisée.

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

B. AUTRES CONSTRUCTIONS :

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

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

ARTICLE 2.4.1 : ESPACE LIBRE D'INFILTRATION ET DE VEGETALISATION

Pas de prescription

ARTICLE 2.4.2 : OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION D'ARBRES

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à grand développement pour 100m² d'espace libre. Il s'agit d'une moyenne, les arbres pouvant être regroupés en bosquets.

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

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

A. AMÉNAGEMENT PARTICULIER DES MARGES DE REcul :

SECTEURS UI et UIa

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.). 40% au moins de la superficie de la marge sera traité en espace vert.

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

SECTEURS UIb

L'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager : plantation d'arbre de haute tige, aménagement des sols.

B. AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

SECTEURS UI, UIA

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement, aires de stockage ou de dépôt afin de donner à l'ensemble de la parcelle un aspect satisfaisant.

De plus, les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTEUR UIb

Autour des parcs de stationnement de plus de 500 m², qu'ils soient publics ou privés, doivent être aménagés des écrans végétaux plantés d'arbres. Lorsque leur surface excède 1500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin

tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances. Il sera planté en moyenne 1 arbre pour 4 places de stationnement.

SECTEURS UIC1 ET UIC2 :

Les projets d'aménagement paysager précisent, en cas de parti végétal, la nature et la densité des plantations à effectuer. Celles-ci sont à l'échelle des volumes bâtis et se présentent de préférence par masses, dans lesquelles on évite la multiplication des essences. Les espaces ainsi aménagés doivent être conservés et entretenus.

D'une façon générale, les espaces non bâtis, publics ou privés qui ne sont pas affectés à la circulation des véhicules, tels que marges de reculement ou d'isolement, sont traités en pelouses, prairie de fauche ou plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ; les aires de stationnement des véhicules sont notamment à planter à raison d'une pièce par 100 m² au minimum.

Des écrans boisés, mouvements de terre, murs, sont à aménager autour des parkings de plus de 1000 m².

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

ARTICLE 2.4.3 – UI : PLANTATIONS LE LONG DES CLOTURES

Des haies arbustives doivent accompagner les clôtures.

Elles seront constituées d'essences locales de plusieurs espèces différentes à feuillage vert, caduque ou persistant et favorables à l'avifaune et des espèces à fleurs dont une liste est donnée en annexe au présent règlement (cf. : 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– UI: LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les EBC sont identifiés au plan de zonage

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

A. PARC, JARDIN, AMÉNAGEMENT PAYSAGER

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

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

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés uniquement pour des raisons de mise en valeur paysagère, sécurité ou état sanitaire et physiologique. Ils doivent être remplacés par des sujets essences et de taille adulte équivalentes (cf. liste des essences locales annexée au règlement : 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– UI: ESPACES DE PRESERVATION DES TRAMES ECOLOGIQUES : (L.151–19) OU ESPACE DE RECONSTITUTION DES TRAMES VERTES ET BLEUES

A. TRAME VERTE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

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

B. TRAME BLEUE (QUALITATIF POUR LA BIODIVERSITÉ)

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

SOUS-SECTION 2.5-UI : STATIONNEMENT

ARTICLE 2.5.1-UI : 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 : 2,50m x 5,00m

- place en sous-sol : 2,30m X 5,00m

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

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

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

A. DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LA SOUS- DESTINATION « LOGEMENTS » :

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

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

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

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

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

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

C. STATIONNEMENT DES VÉLO/CYCLES :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1er étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

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

ARTICLE 2.5.3- UI : LES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT CONCERNANT LA DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE »

A. Dispositions en matière de stationnement CONCERNANT LA SOUS-DESTINATION «RESTAURATION»

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

EXCEPTIONS

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

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

B. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »

Il sera prévu :

1 place par chambre maximum,

1 place car par tranche de 100 chambres.

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

C. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Commerce de gros »

Jusqu'à 300m² de surface de plancher : 1 pl/50m² SDP

Au-delà de 300m² : 1 pl / 30m² SDP

*D. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination
« Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »*

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

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

Stationnement des deux roues :

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

*E. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination
de « Artisanat et commerce de détail » :*

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

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

Stationnement des deux roues :

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

*F. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination
« Cinéma »*

1 place VL pour 5 places/sièges de cinéma créée ou aménagée.

1 place 2 roues pour 10 places/sièges de cinéma créée ou aménagée.

1 place car pour 140 places/sièges de cinéma créée ou aménagée.

EXCEPTIONS

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

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

N.B. : Exploitation commerciale et cinématographique

Nonobstant toute disposition contraire, l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol* des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

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

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

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

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

Stationnement des vélo/cycles :

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

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

B. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination « Industrie »

Il sera prévu :

Jusqu'à 1000 m² de surface de plancher : 1 place /100 m² de surface de plancher

Au-delà de 1000 m² de surface de plancher : 1 place / 150 m² surface de plancher (pour les m² au-delà)

1 place véhicules poids lourds / 1000 m² de surface de plancher.

*C. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination
« Entrepôt »*

Il sera prévu 1 place / 500 m² de surface de plancher.

*D. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination
« Centre de Congrès » :*

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

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

*A. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination
« ÉTABLISSEMENTS d'enseignement »*

Le stationnement devra comprendre :

1 place de stationnement par classe

0.5 place de stationnement par emploi administratif

Prévoir Dépose minute (emplacement de parking réservé uniquement pour un court arrêt et non pas pour un stationnement)

Des aires de stationnement destinées aux vélos

*B. Dispositions en matière de stationnement concernant la sous-destination
« ÉTABLISSEMENTS de santé et d'action sociale »*

ÉTABLISSEMENT DE SANTE :

0.5 place par lit

Stationnement des deux roues: (obligatoirement couverts):

1 place pour 7 lits

1 place de stationnement pour 4 places d'accueil.

ÉTABLISSEMENT D'ACTION SOCIALE

1 place pour 50 m² de SDP

*C. Dispositions en matière de stationnement pour la sous-destination «
Salle d'art et de spectacle »*

1 place de stationnement pour 5 places spectateurs

1 place 2 roues pour 10 places spectateurs

1 place car pour 140 places spectateurs

*D. Dispositions en matière de stationnement pour la sous destination «
Autre ÉQUIPEMENT recevant du public »*

1 place pour 10 m² de SDP

*E. Dispositions en matière de stationnement pour les autres constructions
ou installations*

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

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

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

SECTION 3–UI : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

SOUS–SECTION 3.1–UI : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

SECTEURS UIC1 ET UIC2 :

Tout établissement doit être en relation avec le réseau général de circulation par des voies dont les caractéristiques sont étudiées pour répondre aux besoins de l'établissement considéré.

Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité et de caractéristiques suffisantes pour assurer le trafic supplémentaire que peut apporter l'édifice projeté.

Tout accès public ou particulier doit permettre aux véhicules desservant l'établissement considéré, de joindre ou de quitter chaque voie sans manœuvre et avec une bonne visibilité.

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie selon les prescriptions du SDIS s'appliquant au type du dit bâtiment.

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

B. VOIRIE :

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

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

SOUS-SECTION 3.2-UI : DESSERTE PAR LES RESEAUX

SECTEURS UIC1 ET UIC2 :

Chaque lot cédé doit être obligatoirement raccordé aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif, d'eau potable, d'électricité et de téléphone.

Les projets sont tenus de contenir un local adéquat, intégré aux constructions de l'îlot pour recevoir les postes de transformations électriques ou autre locaux de service.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

B. ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

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

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

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

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

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

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

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

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

C. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

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

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

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

SOUS-SECTION 3.3-UI : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES

BATIMENTS

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

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

- a) l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- b) l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,

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

B. DÉCHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

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