

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2017**

## **TITRE 3**

### **3.1. REGLEMENT ECRIT**

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... 4**

1. *CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN* ..... 5
2. *PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS  
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS*..... 5
3. *DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES*..... 9
4. *DISPOSITIONS SPECIFIQUES DU PLAN DE ZONAGE*..... 15

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 16**

1. *DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA*..... 17
  - 1.1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... 18
  - 1.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL..... 20
  - 1.3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL..... 40
2. *DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB*..... 41
  - 2.1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... 42
  - 2.2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ..... 44
  - 2.3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL..... 63
3. *DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC*..... 64
  - 3.1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... 65
  - 3.2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ..... 67
  - 3.3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL..... 85
4. *CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI*..... 86
  - 4.1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... 88
  - 4.2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ..... 90
  - 4.3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ..... 102

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 104**

1. *DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N* ..... 105
  - 1.1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... 106
  - 1.2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ..... 108
  - 1.3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 122

## **ANNEXES DU REGLEMENT ..... 123**

1. *DEFINITIONS* ..... 124

1.1.	ZONAGE .....	124
1.2.	OCCUPATION DU SOL .....	126
1.3.	VOIRIE .....	131
1.4.	TERRAIN .....	134
1.5.	IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.....	138
1.6.	EMPRISE AU SOL ET ESPACES LIBRES .....	145
1.7.	HAUTEUR .....	146
1.8.	DIVERS .....	150

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Éragny-sur-Oise.

Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

## **2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à 19, R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.**

### **2 - Restent applicables les dispositions suivantes :**

#### **2.1 Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) :**

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-14 relatif au respect des préoccupations d'environnement et au respect des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **2.2 Dispositions nationales et particulières :**

- Le schéma directeur de la région d'Île-de-France, qui a valeur de DTA au titre de l'article L.123-1 à L.123-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, approuvé le 29 Mars 2011, en cours de révision ;

### **2.3 Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques ou en annexe :**

- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD) ;
- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement délimitées en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du Code rural ;
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.102-13 du code de l'urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement ;
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-15 du code de l'urbanisme pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
- Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L.151-1 et L. 151-28 ;

- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3.

#### **2.4 Prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété**

Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "servitudes d'utilité publique" et décrites en annexe du présent P.L.U. Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme.

#### **2.5 Les articles L.424-1, L.102-13 et L.153-11 du code de l'urbanisme, ainsi que l'article L.331-6 du code de l'environnement, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

#### **2.6 L'article L.126-1 du code de l'environnement, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.**

#### **2.7 Autre réglementation opposable**

- ASSAINISSEMENT

En complément des textes législatifs européens, nationaux précisant les règles d'assainissement issues des différents codes (santé publique, urbanisme, etc. ...), il existe des documents qui font référence en matière d'assainissement :

- Le règlement d'assainissement collectif
- Le règlement d'assainissement non collectif

Ces deux documents sont joints aux annexes sanitaires.

- COLLECTE DES DECHETS

Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés complète le présent règlement.

Ce document est joint aux annexes sanitaires.

- EN CE QUI CONCERNE LES INSTALLATIONS CLASSEES :

Le raccordement d'effluents industriels liquides à un réseau d'assainissement public doté d'une station d'épuration collective ne peut en aucun cas être érigé en règle générale.

Au contraire, pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes, le rejet direct dans le milieu naturel, après un

traitement adéquat interne à l'établissement, doit être la première piste explorée par les exploitants.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagée que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue à l'article 34 de l'arrêté préfectoral du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après pré- traitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

En outre la démonstration doit couvrir les situations accidentelles tant en terme de conséquences qu'en terme de gestion, compte tenu des risques de rejets d'effluents bruts ou partiellement traités qu'elles peuvent générer.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

- ZONE INONDABLE

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Oise (PPRIVO) a été approuvé dans le département du Val d'Oise par arrêté préfectoral en date du 5 Juillet 2007. Les prescriptions du P.P.R.I.V.O. ont été de ce fait rendues opposables à toutes personnes publiques ou privées des communes visées, dont Éragny-sur-Oise.

Il concerne la prévention du risque inondation, lié aux crues de l'Oise dans le département du Val d'Oise. Il s'applique aux 22 communes riveraines de l'Oise. Il prend comme référence la crue centennale de l'Oise de 1926 (en amont du barrage de Pontoise) ou celle de 1910 (en aval du barrage de Pontoise). Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est annexé au présent dossier de PLU. Les prescriptions du PPRI figurent dans les servitudes d'utilité publique et prévalent sur les dispositions du PLU si ces dernières se révélaient moins contraignantes.

### **3 – Divisions en propriété ou en jouissance :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du Plan Local d'Urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet.



### **3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 5 zones dont 4 zones urbaines (U) et une zone naturelle (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du présent règlement.

#### **Les zones urbaines sont :**

- la zone UA ;
- la zone UB qui comporte trois sous-secteurs (UBa, UBb intégrant UBb1, UBc intégrant UBc1, UBc2, UBc3);
- la zone UC ;
- la zone UI qui comporte deux sous-secteurs (UIa et UIb);

#### **La zone naturelle et forestière est :**

- la zone N qui comporte deux sous-secteurs (Ne, Nf).

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et seize articles.

#### **Les documents graphiques font en outre apparaître le cas échéant :**

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.
- Dans les zones urbaines, des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements au titre de l'alinéa 5 de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE IV : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 16 du règlement de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.123-1, alinéa 23 du Code de l'Urbanisme.

En application des dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations au PLU peuvent être accordées :

- Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- En tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## CHAPITRE V : PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES (éléments d'information)

Les dispositions relatives aux protections, risques, nuisances sont généralement issues d'arrêtés et intégrés, en tant que servitudes d'utilité publique ou équivalents, en annexe du PLU. Elles sont présentées à titre d'information dans le présent titre I du règlement du PLU. L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières à l'article 2, section 1, sont autorisées sous réserve du respect de ces protections, risques, nuisances.

### **Permis de démolir**

Conformément à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur son territoire afin de garantir une bonne information sur l'évolution du bâti et la rénovation du cadre de la

commune. Le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone UA pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

### **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

*Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.*

*La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 ; elle est reportée au document graphique.*

*Les infrastructures concernées sont : la voie ferrée SNCF de Paris-Saint-Lazare à Gisors (type 2 à 3 – largeur des secteurs affectés par le bruit : de 100 m à 250m.), l'autoroute A15 (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m), la RN184 (type 2 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m), l'échangeur 8 RD 984/A 15 (type 5 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 10 m), la rue de l'Ambassadeur (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m), la RD984 (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m), l'avenue Jean Jaurès (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m), la rue Salvador Allende (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m), l'avenue Albert Camus (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m), l'avenue Fernand Chatelain (type 4 à 5 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m à 10m), la rue du Bas Noyer (type 4 à 5 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m à 10m), le boulevard de la commune de Paris (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m), le boulevard Charles de Gaulle (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m), le boulevard de l'Oise (type 4 à 5 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m à 10m), l'avenue Roger Salengro (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m), la rue de la Marne (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m), l'échangeur 7/A15/RN184 (type 3 à 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 100m à 30 m), l'A104 (type 2 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m).*

### **Risques d'inondation**

*Pour les terrains situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise (P.P.R.I.V.O.), toutes les dispositions inscrites au PPRIVO s'appliquent prioritairement à celles indiquées au PLU.*

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I.V.O. s'appliquent prioritairement à celles indiquées aux articles suivants.

### **Risque d'inondation pluviale**

*Les talwegs à l'origine du risque de ruissellement sur le territoire de la commune d'Éragny-sur-Oise sont représentés en annexe du PLU*

*Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Peuvent toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangars, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.*

*Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de celles-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 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut-être conseillée.*

*Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction est évitée sur une distance de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.*

*Certains travaux peuvent cependant faire exception à ces prescriptions. C'est le cas :*

- des extensions de moins de 30m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;*
- des opérations d'aménagement (ZAC, lotissements,...) ou de construction, lorsqu'ils précisent dans une notice ou l'étude d'impact comportant un volet hydraulique, les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération ;*
- des constructions situées en aval d'ouvrages publics ou privés dont la réalisation a eu pour objet ou pour effet de supprimer le risque d'inondation*

pluviale sur le terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'utilisation du sol.

### **Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières, rappelées en annexe du PLU, doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

### **Risques de mouvements de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées**

Certains terrains localisés au nord-ouest de la commune, sont situés dans une zone de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, représentées graphiquement en annexe du PLU. L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987 délimite les zones à risque liées à la présence de ces carrières. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques au titre de la loi n°95-101 du 02/02/95 dite loi Barnier. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ces secteurs doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières de Versailles (IGC).

### **Risques de mouvements de terrain liés à la présence de marnières**

Il existe un autre périmètre correspondant vraisemblablement à des marnières autour de la rue du Grillon. Apparues récemment lors d'effondrement, ces périmètres n'ont pas été pris en compte dans l'arrêté préfectoral du 8 avril 1987 et ne sont donc pas inclus dans le plan de prévention des risques. Il conviendrait néanmoins de réaliser une étude de sol préalable à toute forme nouvelle d'utilisation du sol autour de la rue du Grillon et de la rue de la Marne.

### **Risques de tassements des terrains alluvionnaires compressibles**

La commune comporte des alluvions tourbeuses et compressibles, présentant un faible taux de travail, représentées graphiquement en annexe du PLU (carte des

contraintes du sol et du sous-sol). De plus, une nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces secteurs, les constructeurs doivent être invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

La présence d'eau à faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains, tels que les sous-sols ou les assainissements individuels. Pour un fonctionnement correct, une installation d'assainissement autonome nécessite en effet une épaisseur suffisante de sol hors d'eau pour que les effluents puissent s'infiltrer. Dans un terrain saturé d'eau, l'épuration peut être incomplète et les effluents risqueraient d'imbiber la surface du sol, entraînant des effets indésirables au plan hygiénique et sanitaire.

### **Risques concernant les canalisations de transport de matières dangereuses**

Une fiche d'information et une carte relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au présent plan local d'urbanisme. Il s'agit des canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). La fiche distingue 3 zones :

- une zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extension d'IGH et ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ;
- une zone intermédiaire où des restrictions de constructions ou d'extension existent sur ces mêmes bâtiments. Dans cette zone tout projet doit être assorti d'une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. La DRIEE doit être consultée
- une zone justifiant vigilance et information dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

### **Protection des sites archéologiques**

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune d'Éragny-sur-Oise est représentée graphiquement en annexe du PLU.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un

*site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.*

*Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L. 531-14 du code du patrimoine), à savoir qu'il faut en déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.*

## **4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES DU PLAN DE ZONAGE**

### **L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, relatif aux éléments du patrimoine à protéger**

Les éléments bâtis protégés dans le présent PLU en application de l'article L. 151-19 CU sont identifiés au plan de zonage.

Les interventions sur ces éléments ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural initial.

L'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme prévoit :

*« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».*

Cette liste figure sur le plan de zonage du PLU. Le tableau présente sa destination, superficie et bénéficiaire.

# **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **1. DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA**

« Il s'agit du centre historique d'Éragny-sur-Oise et de ses extensions sur les axes principaux de communication de la ville ancienne. La zone présente un mélange d'habitat, de services, d'équipements et de commerces. Elle est destinée à accueillir des formes d'habitat relativement denses, en autorisant de petits immeubles collectifs, et à conserver son caractère multifonctionnel.

Cette zone est composée d'un mélange de maisons rurales "vexinoise" édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement, de maisons individuelles de villégiature du XIXème siècle, ou du XXème siècle implantées en retrait, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures et/ou des annexes, et de petits collectifs.

En application des orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable y sont mis en œuvre des dispositifs visant à affirmer l'identité de la spécificité des différents quartiers notamment en protégeant et en valorisant le patrimoine bâti ancien, à valoriser les parcs et les espaces verts de proximité ainsi que la qualité du cadre de vie, à renforcer la mixité fonctionnelle en maintenant et en dynamisant l'offre commerciale de proximité et le bon niveau d'équipement communal, favoriser les modes de déplacement doux et l'usage des transports en commun.

## **1.1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- 1.2. Les constructions ou les installations à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage d'entrepôts.
- 1.4. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.5. Les campings ainsi que l'installation de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- 1.6. Les dépôts de toute nature.

### **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les occupations du sol non interdites à l'article UA.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiquées au chapitre VI du titre I du présent règlement.
- 2.2. Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.3. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique, et qu'elles n'occasionnent pas de gêne qui excède les inconvénients de voisinage.
- 2.4. Les extensions et les aménagements des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire,
- si le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à leur environnement urbain ou paysager.

## 2.5 « **Espaces Vert Protégés (EVP)** » :

2.5.1. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L. 151-23 du code de l'urbanisme.

2.5.2. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation doit contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.5.3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et préserve les continuités écologiques.

## 2.6 **Canalisations de transport de matières dangereuses**

Conformément au décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, et aux dispositions notifiées par l'Etat aux collectivités territoriales le 25 septembre 2009 et annexées au PLU.

Dans les zones intermédiaires, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses : les immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peuvent être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones de vigilances et d'information, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses, conformément au courrier du préfet en date du 25 septembre 2009, toute construction ou installation nouvelle doit faire l'objet d'une information du transporteur.

## **1.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3.1. Accès**

3.2.1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.2.2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.3. Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

#### **3.3. Voirie**

3.3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages et flux qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3.2. La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition qu'il y ait une aire de retournement pour les voiries internes à un lotissement ou quand la longueur de l'impasse est supérieure à **80 m**.

3.3.3. Les voies privées à créer desservant plus d'une habitation doivent avoir une largeur au moins égale à **4 m**.

3.3.4. Les accès particuliers, desservant une seule habitation, doivent avoir une largeur au moins égale à **3 m**.

#### **3.4. Liaison et passage piétonnier à conserver, créer ou modifier**

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un **passage d'une largeur minimale de 2,40m** pour permettre la circulation des usagers.

## **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

La zone desservie est constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s).

### **4.2. Énergie**

4.2.1. Pour tous locaux ou installations soumis à une autorisation de construire, le raccordement aux réseaux de distribution de chaleur ou de froid est recherché.

4.2.2. Le recours aux énergies renouvelable est fortement recommandé

### **4.3. Assainissement**

4.3.1. Les eaux usées :

Les projets de construction devront répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP et du SIARP approuvé par délibération du conseil communautaire du 20 mars 2012 et par délibération du SIARP en date du 14 décembre 2011 et annexé au PLU. Les projets de construction non desservis par le réseau public devront répondre aux prescriptions du SPANC du SIARP adopté le 12 juin 2012.

4.3.2. Les eaux pluviales :

Les projets de constructions devront répondre aux prescriptions du zonage d'assainissement approuvé par délibération du conseil municipal du 10 février 2011 et annexé au PLU.

### **4.4. Autres réseaux : électricité – téléphone - télédistribution**

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

### **4.5. Ramassage de déchets**

Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise indiquées dans l'Annexe 1 du Règlement de collecte « Guide méthodologique et technique à destination des

aménagement relatif à la gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » annexé au PLU.

Il s'agit de répondre aux objectifs suivants :

- garantir la faisabilité de la collecte ;
- permettre la réduction à la source des déchets produits quand cela est possible, notamment par la gestion sur site (compostage, etc.) ;
- faciliter le tri des déchets par les habitants en prévoyant les locaux et dispositifs adéquats ;

Ce document présente les dispositifs de collecte pouvant être mis en place et les préconisations techniques relatives :

- Aux voies et à leur accessibilité aux véhicules de collecte
- Aux lieux de stockage des déchets pour les immeubles collectifs et les producteurs de déchets assimilés
- A l'installation de bornes enterrées ou semi-enterrées, points d'apport volontaires, points de regroupement, points de présentation communs.

## **ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1. Non règlementé.

## **ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être implantées **soit à l'alignement, soit à 3m de l'alignement.**

### **6.2. Cas particuliers**

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

6.2.1. Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines, on peut autoriser des implantations, en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

6.2.2. Pour les constructions implantées à l'alignement, sont autorisés dans la hauteur de la verticale du gabarit :

6.2.2.1 des éléments de construction tels que bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures, avec une saillie sur la verticale du gabarit au plus égale à 0,35 mètre. Ces éléments doivent être situés à au moins 3,00 mètres de hauteur depuis le trottoir ou la chaussée lorsqu'il n'existe pas de trottoir.

6.2.2.2 des balcons et parties de construction en encorbellement à condition que :

- leur saillie sur la verticale du gabarit soit au plus égale à 0,80 mètres,
- En cas de construction en vis-à-vis et à l'alignement, la distance entre les deux bâtiments doit être supérieure à 12,00 mètres,
- Ces éléments soient situés à au moins 4,30 mètres de hauteur depuis le trottoir ou la chaussée lorsqu'il n'existe pas de trottoir.

6.2.2.3 des auvents et marquises protégeant les accès d'immeubles d'une saillie au plus égale à 0,90 mètre.

Ces éléments ne sont autorisés que sur des façades devant lesquelles il existe un trottoir d'au moins 1,40 mètre de large.

Ils doivent être situés à au moins 2,50 mètres de hauteur depuis le trottoir.

Ils doivent être en harmonie avec la façade du bâtiment, présenter une simplicité de volume et se limiter à la largeur des baies ou vitrines qu'ils protègent.

Les éléments mentionnés aux § 1, 2 et 3 ci-dessus sont autorisés sous réserve :

- de ne pas gêner la libre utilisation du réseau routier, conformément à son usage normal,
- qu'une largeur de 0,50 mètre soit laissée libre sur le trottoir à partir de la limite de la chaussée.
- que leur intégration dans l'architecture et le paysage soit particulièrement soignée.

La projection sur la façade des éléments mentionnés aux § 2 et 3 ci-dessus, y compris les garde-corps, ne peut excéder au total, en surface, le tiers de celle comprise entre la ligne située à 3,00

mètres au-dessus du pied de ladite façade et la ligne du sommet de verticale du gabarit.

Le règlement départemental s'applique le long des voies départementales. En cas de différence avec les règles décrites ci-dessus, les règles les plus contraignantes s'appliqueront.

6.2.3. En bordure du ru, les constructions ou installations nouvelles doivent s'implanter en recul de **5 mètres par rapport aux berges de ce ruisseau**. En outre, les extensions, surélévations ou modifications sur les bâtis ne doivent pas avoir pour effet de réduire les marges de recul existantes par rapport au ru.

### 6.3. Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent s'implanter à moins de **10 mètres du rail** le plus proche de la voie de circulation principale la plus proche.

### 6.4. **Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :**

6.4.1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants prévus, sous réserve que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures, ou par les deux.

6.4.2. Les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus. Les demandes seront examinées au cas par cas pour le bâti à caractère patrimonial déjà existant.

6.4.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre, (cf. article L111-3 du CU),

6.4.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4.5. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).



## ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans une bande de **15 m de profondeur** à compter de l'alignement telle que définie en annexe :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions en retrait sur l'une ou plusieurs des limites peuvent être autorisées s'il s'agit d'un bâtiment annexe édifié en complément d'une construction principale ;

### 7.2. **Au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus**

7.2.1. Les marges d'isolement s'imposent.

Toutefois les constructions peuvent s'implanter dans la continuité d'un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec son profil (forme, volume et notamment hauteur), de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, de ne pas comporter de baies et de respecter les dispositions de l'article L. 112-8 du code de la construction.

7.2.2. Les marges d'isolement ne s'imposent pas aux abris de jardins et aux bâtiments annexes, sous réserve :

- que leur aspect soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages,
- que la hauteur à l'égout du toit du mur construit au droit de cette limite séparative ne soit pas supérieure à 2 mètres.
- et que s'ils s'implantent en limite séparative, les façades implantées sur ces limites ne comportent pas de baies.

### 7.3. Règle générale applicable aux marges d'isolement

En cas de retrait, la marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à :

- La moitié de la hauteur de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de **4m**

- La moitié de la hauteur de la façade, si elle ne comporte pas de baies, avec un minimum de **2,50 mètres**.

#### 7.4. Exceptions

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

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

7.4.2. Les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies à l'article 7.

7.4.3. Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général et 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.).

7.4.4. Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### **ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé des bâtiments avec un minimum de **4 m** si l'une ou l'autre façade comporte des baies.

La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies, ne doit pas être inférieure à **2,5 m**.

**8.2. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas**

8.2.1. Aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les baies soient situées à distance réglementaire.

8.2.2. A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,

8.2.3. 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.),

8.2.4. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé est de : 60%

9.2. 50% des espaces non bâti doivent impérativement rester en pleine terre. Les espaces sur dalle, même s'ils sont recouverts d'un ajout de terre végétale, ne sont pas considérés comme de la pleine terre.

9.3. **Il n'est pas fixé de règle pour :**

9.3.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,

9.3.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3.3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

10.2. Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder :

- R+1+C avec un maximum de **9 m au faitage** et un oblique entre **35° et 45°** jusqu'à la hauteur totale définie par le nombre de niveaux. Pour les bâtiments avec toiture terrasse la hauteur maximale autorisée est de **7m à l'acrotère**.

10.3. Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade, définie par le gabarit enveloppe, ne peuvent comporter plus d'un seul niveau habitable.

10.4. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UA.11.

10.5. Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire peuvent être imposées dans la limite d'un étage, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin,
- pour tenir compte de la pente du terrain, dans ce cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.

10.6. Pour les façades des constructions nouvelles implantées à l'alignement des voies publiques, des voies privées ou d'un cheminement piéton, la cote du plancher du premier étage est située au moins à 3,5 mètres au-dessus du niveau du sol fini.

10.7. Dans le cas de terrains en pente orienté vers l'Oise, les hauteurs autorisées sont déterminées en fonction du point médian défini en annexe.

**10.8. Il n'est pas fixe de règle dans les cas suivants :**

10.8.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.8.2. Les 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.),

10.8.3. La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, (cf. article L111-3 du CU),

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Un cahier des recommandations architecturales et de développement durable est annexé au présent PLU. Il peut utilement orienter les pétitionnaires, mais n'a pas valeur de prescription à contrario des règles instituées dans le présent article*

11.1. L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère historique ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

### **11.2. Volumétrie et traitement des façades**

11.2.1. Les constructions doivent s'intégrer parfaitement notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures, leur accroche, aux constructions limitrophes.

11.2.2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.2.3. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 4,30m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

### **11.3. Toitures**

11.3.1. Les toitures à pente et à deux versants sont très fortement recommandées. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.3.2. Dans les cas d'extension et de surélévation, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

11.3.3. Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) ainsi que les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation, de climatisation et les antennes paraboliques doivent s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat et ne pas être visible depuis l'espace public.

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

11.3.5. Les toitures terrasses seront acceptées uniquement si elles sont végétalisées et si elles représentent maximum 35% de la surface du bâti, celles-ci doivent être traitées comme une cinquième façade.

11.3.6. Les bâtiments avec attique sont interdits

11.3.7 L'utilisation de matériaux de type « petite tuile plate » pour la couverture des toitures est recommandée.

#### 11.4. **Matériaux**

11.4.1. Les façades avec parement en pierre sont fortement recommandées.

11.4.2. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

11.4.3. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

11.4.4. Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien. Pour l'application de cet article, on peut utilement se rapporter au cahier des recommandations architecturales.

#### 11.5. **Menuiseries**

11.5.1. Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

11.5.2. Les volets roulants doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

11.5.3 Les menuiserie en PVC sont fortement déconseillées.

#### 11.6. **Ravalement**

11.6.1. Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, etc.),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, etc.).

## 11.7. Clôtures et portails

### 11.7.1 Les clôtures

A l'alignement :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture et des éléments de structure ne doivent pas excéder **2 mètres** de hauteur.

Elles seront constituées, au choix :

- a. d'un mur plein toute hauteur, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain y sont autorisées.
- b. d'un muret réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne. Le mur bahut devra représenter environ un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- c. de clôtures ajourées ou de type « clôture agricole normande ».

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour tenir compte de la hauteur des murs bahuts existants situés sur les parcelles voisines,

- lorsque le terrain est en pente.

Les deux systèmes a) et b) peuvent être combinés lorsque le mur plein toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

En limites séparatives :

Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur et les plaques en béton non revêtues sont prohibées

#### 11.7.6 Les portails

Les portails ainsi que les piliers ne sont pas considérés comme des clôtures et ne devront pas respecter les règles précédentes. Toutefois, leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

### 11.8. Dispositions diverses

11.8.1 Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, etc.), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

11.8.2 Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

### 11.9. Locaux et équipements techniques

11.9.1. Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

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

11.9.3. Les coffrets et compteurs doivent être intégrés harmonieusement dans les constructions ou clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux.



11.9.4. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

11.9.5. Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

## **ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT**

Destination	Stationnement des véhicules motorisés (hors deux roues)	Stationnement des deux roues motorisées et non motorisées
Constructions destinées à l'habitation	Minimum 1 place pour un logement inférieur ou égal à 60m <sup>2</sup> de SDP, minimum 2 places pour un logement inférieur ou égal à 150 m <sup>2</sup> de SDP. Au-delà de 150 m <sup>2</sup> de SDP 3 places sont demandées. 1 place par logement dans un périmètre de 500m autour d'une gare	Pour les deux roues motorisées, les constructions de plus de 400 m <sup>2</sup> de SDP et plus de 6 logements : minimum 1% de la SDP ou 10 m <sup>2</sup> pour le remisage. Lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m <sup>2</sup> , cet espace doit avoir une superficie minimale de 5 m <sup>2</sup> .
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement 0.5 place dans un périmètre de 500m autour d'une gare	Pour les deux roues non motorisées, un espace doit leur être réservé : un minimum de 0,75m <sup>2</sup> par logement pour les logements de type F1 ou F2. Au-delà, un minimum de 1,5 m <sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 3m <sup>2</sup> . Lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m <sup>2</sup> , cet espace doit avoir une superficie minimale de 10 m <sup>2</sup> et de 5 m <sup>2</sup> lorsque la SDP de l'opération est inférieure ou égale à 400m <sup>2</sup>
Stationnement visiteur	Pour les immeubles comportant plus de 5 logements, les groupes de constructions et les lotissements, 1 place de stationnement doit être réalisé pour chaque tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs.	
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place minimum par chambre	
Construction pour publics spécifiques	Maison de retraite : 1 place pour 4 lits Foyer travailleurs et étudiants : 1 place pour 4 lits	Foyer travailleurs et étudiants, deux roues motorisées : 1 place pour 4 lits Deux roues non motorisées : 2% minimum de la SDP et minimum 5 m <sup>2</sup> doit être affecté aux deux roues non motorisées du personnel

Constructions destinées aux bureaux	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de SDP à moins de 500 m d'une gare 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de SDP à plus de 500 m d'une gare	Pour les deux roues motorisées, les places de stationnement doivent être incluses dans la norme applicable aux véhicules motorisés. Pour les deux roues non motorisées, 1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP doit leur être consacré
Constructions à usage commercial, artisanal et activités de service	1 place pour une SDP inférieure ou égale à 150 m <sup>2</sup> 1 place par tranche entamée de plancher 50m <sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire	Les bâtiments de plus de 500 m <sup>2</sup> de SDP doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos a raison d'une place pour 10 employés.  1,5% minimum de la SDP doit être affecté au stationnement des deux roues non motorisés de la clientèle
Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Les équipements scolaires doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et disposer d'au moins une places pour 12 élèves

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.3 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent, le calcul est effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher comprend les places de stationnement et les dégagements.

12.4 Les règles générales du stationnement des véhicules motorisés (hors deux-roues)

12.4.1. Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises est affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite. Cette règle ne s'applique que lorsque le nombre de places exigibles est supérieur ou égal à 20. Dans le cas inverse, la réglementation en vigueur s'applique.

12.4.2. Dans le cadre d'une opération d'aménagement dotée d'un plan d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de

l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.4.3. En application des dispositions de l'article L. 151-30 à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

12.4.4. Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

12.4.5 Les dimensions minimales des places de stationnement les parcs de stationnement publics ou privés, les commerces, l'habitat et les bureaux est de 5 mètres de longueur et 2,5 mètres de largeur.

La dimension des places de stationnement pour personnes à mobilité réduite ne peut pas être inférieure aux dimensions suivantes : 5,5 mètres de longueur et 3,5 mètres de largeur.

12.4.6. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%. Ces rampes d'accès devront être d'une largeur de minimum 5 mètres en cas de double sens, et d'une largeur minimum de 2,5 mètres dans le cas d'une rampe à sens unique.

12.4.7 Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles ne seront pas comptabilisées dans le nombre total de places à réaliser.

12.4.8 La moitié des places de stationnement doit être couverte. Dans le cas où le nombre de places de stationnement serait impair, le nombre de places couvertes à réaliser sera arrondi au chiffre inférieur.

## 12.5 Logements

12.5.1. Stationnement des véhicules motorisés dans les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il est exigé une place. Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, le règlement doit exiger l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (cf. valeur min. exigée dans PDUIF).

12.5.2. Stationnement des deux roues motorisées :

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles.

Les places de stationnement pour les deux roues motorisées peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

12.5.3. Stationnement des deux roues non-motorisées :

Lorsque les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées.

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **12.6 Construction à usage commercial et activités de service**

### **12.6.1. Stationnement des deux roues non-motorisées :**

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

## **12.7 Constructions à usage de bureaux**

### **12.7.1. Stationnement des véhicules motorisés :**

Le règlement doit prévoir que 10% au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

### **12.7.2. Stationnement des deux roues motorisées :**

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles.

Les places de stationnement pour les deux roues motorisées peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

### **12.7.3. Stationnement des deux roues non-motorisées :**

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

## **12.8 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

### **Stationnements vélos :**

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à

défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

## 12.9 Autres constructions ou installations

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

### 12.10 Cas particuliers

12.10.1 Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

12.10.2 Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

## **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### 13.1. Obligation de planter

13.1.1. Les espaces libres de construction tels que définit dans l'article 9, doivent comprendre obligatoirement une surface de pleine terre au moins égale à **50%** de leur superficie.

### 13.2. Parcs de stationnement et leurs accès

13.2.1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 8 emplacements doivent être plantées à raison de 2 arbres pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

13.2.2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.2.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### 13.3. **Espaces vert protégés (EVP)**

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme.

13.3.1. Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3.2. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation doit contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés et à préserver les continuités écologiques.

13.3.3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

### **1.3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA.15 - 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.

#### **ARTICLE UA.16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

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



## **2. DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

Extrait du rapport de présentation :

La zone correspond aux opérations d'habitat individuel de l'ancienne ZAC du Plateau, ainsi qu'aux poches d'habitat individuel du Bas Noyer au nord de la commune, de la Côte les Cayennes au sud-ouest de la commune, et du long de l'avenue de l'Ambassadeur et de la rue des Hautes Bornes. Cette zone est dominée par la vocation résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat individuel, où une certaine compacité urbaine sera recherchée. La zone comporte un habitat individuel relativement dense, urbanisée en grande partie sous forme d'opérations d'ensembles, ainsi que des secteurs d'habitat individuel moins dense et agencé de manière plus spontanée.

En application des orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à préserver les espaces naturels, les parcs et les espaces verts de proximité, mais également les corridors de biodiversité et la qualité du cadre de vie, à renforcer la mixité fonctionnelle et le bon niveau d'équipement communal, à dynamiser les activités commerciales de proximité, à favoriser les modes de déplacement doux et l'usage des transports en commun.

Cette zone comporte le sous-secteur UBa, qui porte sur le quartier la Côte - les Cayennes et qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 9.

Par ailleurs, la zone UB fait l'objet de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation « Bas Noyer » et « Mairie ».

Le secteur du Bas Noyer fait l'objet du sous-secteur UBb. Dans ce sous-secteur les dispositions applicables sont distinguées pour le sous-secteur UBb1 qui correspond au secteur « couture urbaine » de l'OAP, et inscrit au plan de zonage.

Le secteur « Mairie » a l'objet du sous-secteur UBc. Dans ce sous-secteur les dispositions applicables sont distinguées par sous-secteurs identifiés au plan de zonage et aux OAP :

- UBc1, dit secteur pavillonnaire
- UBc2, dit secteur d'habitat collectif,
- UBc3, dit secteur d'habitat collectif bas.

## **2.1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- 1.2. Les constructions ou les installations à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- 1.4. 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.
- 1.5. Le stationnement des caravanes, à l'exception des cas où la caravane n'est pas habitée, est à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une remise, et si elle se trouve sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.6. Les campings ainsi que l'installation de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les dépôts de toute nature.
- 1.8. Canalisations de transport de matières dangereuses.

Conformément au décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, et aux dispositions notifiées par l'Etat aux collectivités territoriales le 25 septembre 2009 et annexées au PLU.

Dans les zones permanentes d'interdiction, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses, les constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

2.1. Les occupations du sol non interdites à l'article UB-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiqués au chapitre VI du titre I du présent règlement.

2.2. Sous réserve qu'ils aient été légalement autorisés, la reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants sans changement d'usage, dans la limite de la surface de plancher détruite.

2.3. Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2.4. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique et n'apportent pas de gêne qui excèdent les inconvénients de voisinage

2.5. Les extensions et les aménagements des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes:

- si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les détruire,
- si le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à leur environnement urbain ou paysager.

2.6 Canalisations de transport de matières dangereuses

Conformément au décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, et aux dispositions notifiées par l'Etat aux collectivités territoriales le 25 septembre 2009 et annexées au PLU.

Dans les zones intermédiaires, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses : les immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peuvent être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones de vigilances et d'information, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses, conformément au courrier du préfet en date du 25 septembre 2009, toute construction ou installation nouvelle doit faire l'objet d'une information du transporteur.

Cette zone est potentiellement concernée par une pollution des sols. Dans l'hypothèse d'une pollution des sols avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## **2.2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3.1. Accès**

3.1.1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3. Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

#### **3.2. Voirie**

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages et flux qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les voies privées à créer desservant plus d'une habitation doivent avoir une largeur au moins égale à 4 m.

3.2.3. Les accès particuliers, c'est-à-dire desservant un seul logement, doivent avoir une largeur au moins égale à 3 m.

3.2.4. Dans tous les autres cas, les voies à créer doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

### 3.3. Liaison et passage piétonnier à conserver, créer ou modifier

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un passage d'une largeur minimale de 2,40m pour permettre la circulation des usagers.

## **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Eau potable

La zone desservie est constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s).

### 4.2. Énergie

4.2.1. Pour tous locaux ou installations soumis à une autorisation de construire, le raccordement aux réseaux de distribution de chaleur ou de froid est recherché.

4.2.2. Le recours aux énergies renouvelable est fortement recommandé.

### 4.3. Assainissement

#### 4.3.1. Les eaux usées :

Les projets de construction devront répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP et du SIARP approuvé par délibération du conseil communautaire du 20 mars 2012 et par délibération du SIARP en date du 14 décembre 2011 et annexé au PLU. Les projets de construction non desservis par le réseau public devront répondre aux prescriptions du SPANC du SIARP adopté le 12 juin 2012.

#### 4.3.2. Les eaux pluviales :

Les projets de constructions devront répondre aux prescriptions du zonage d'assainissement approuvé par délibération du conseil municipal du 10 février 2011 et annexé au PLU.

#### 4.4. Autres réseaux : électricité – téléphone - télédistribution

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

#### 4.5. Ramassage de déchets

Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise indiquées dans l'Annexe 1 du Règlement de collecte « Guide méthodologique et technique à destination des aménageurs relatif à la gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » annexé au PLU.

Il s'agit de répondre aux objectifs suivants :

- garantir la faisabilité de la collecte ;
- permettre la réduction à la source des déchets produits quand cela est possible, notamment par la gestion sur site (compostage, etc.) ;
- faciliter le tri des déchets par les habitants en prévoyant les locaux et dispositifs adéquats ;

Ce document présente les dispositifs de collecte pouvant être mis en place et les préconisations techniques relatives :

- Aux voies et à leur accessibilité aux véhicules de collecte
- Aux lieux de stockage des déchets pour les immeubles collectifs et les producteurs de déchets assimilés
- A l'installation de bornes enterrées ou semi-enterrées, points d'apport volontaires, points de regroupement, points de présentation communs.

### **ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### 5.1. Non règlementé.

### **ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.1. Implantation par rapport aux voies publiques et privées

6.1.1. Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **3m de l'alignement** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

## 6.2. Cas particuliers

Des dispositions différentes seront appliquées :

6.2.1. Pour que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

6.2.2. Pour les propriétés riveraines du chemin de Halage, afin de préserver et de conforter les continuités écologiques, un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement est imposé à toute nouvelle construction ou extension de construction existante.

6.2.3. En bordure du ru, les constructions ou installations nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres par rapport aux berges de ce ruisseau. En outre, les extensions, surélévations ou modifications sur les bâtis ne doivent pas avoir pour effet de réduire les marges de recul existantes par rapport au ru.

6.2.4. En bordure d'un cheminement piéton, les constructions ou installations nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement.

6.2.5 En secteurs UBb1, UBc2 les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

6.2.6 En secteur UBc3, les bâtiments doivent impérativement être implantés avec un retrait de minimum 5 m par rapport aux voies publiques ou privée ouverte à la circulation publique.

## 6.3. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes

6.3.1. Les modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

6.3.2. Les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus.

6.3.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre, (cf. article L. 111-3 du CU),

6.3.4. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

6.3.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 6.4. Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent s'implanter à moins de 10 mètres du rail le plus proche de la voie de circulation principale la plus proche.

### **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7.1. Règle générale

7.1.1. Les constructions principales peuvent être édifiées, sur une des limites latérales ou sur les deux. Les façades implantées sur les limites séparatives ne doivent pas comporter de baies. A défaut, la marge d'isolement définie ci-dessous doit être respectée.

7.1.2. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives (limite de fond de parcelle). Toutefois, nonobstant les règles de mitoyenneté, les constructions peuvent s'implanter dans la continuité d'un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et de ne pas comporter de baies.

Les marges d'isolement par rapport aux autres limites séparatives ne s'imposent pas aux abris de jardins et aux bâtiments annexes, sous réserve:

- que leur aspect soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages,
- et que s'ils s'implantent en limite séparative, les façades implantées sur ces limites ne comportent pas de baies.

#### 7.2. Règles applicables aux marges d'isolement

7.2.1. En cas d'implantation en retrait, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (HT/2) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des



limites séparatives si la construction comporte des baies, avec un minimum de 4 mètres, ou minimum de 2,5 mètres si la façade ne comporte pas de baies.

7.2.2. Les saillies, hormis les balcons, sont admises dans ces marges d'isolement dès lors qu'elles ne créent pas de vues directes ni indirectes.

7.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas

7.3.1. Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

7.3.2. Aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone 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.

7.3.3. Aux piscines non couvertes.

7.3.4. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 En secteur UBb : les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 5 mètres.

7.5 En secteurs UBc2 et UBc3 : les constructions doivent impérativement être édifiées en retrait des limites séparatives. La largeur des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m si la construction comporte des baies, ou un minimum de 2,5 m si la construction ne comporte pas de baies.

## **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1. Toutes constructions non contiguës sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé des bâtiments avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte une vue droite par rapport aux baies.

La distance entre deux bâtiments si les façades ne comportent pas de baies, ne doit pas être inférieure à 2,5 m.

8.2. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas

8.2.1. Aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone 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.

8.2.2. A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,

8.2.3. 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.),

8.2.4. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3 Dans le secteur UBb : la distance entre deux bâtiments sur une même parcelle ne peut être inférieure à 8 mètres.

8.4 Dans les secteurs UBc1, UBc2, UBc3 : la distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé des bâtiments avec un minimum de **4 m** si l'une ou l'autre façade comporte des baies.

La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies, ne doit pas être inférieure à **2,5 m**.

## **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. Le coefficient d'emprise au sol autorise est de :

9.1.1. Pour le secteur UB, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 60% maximum

9.1.2. Pour le secteur UBa, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 40% maximum

9.1.3 Pour le secteur UBb, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisée est de : 50% maximum

9.1.4. Pour le secteur UBc, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 60% maximum

9.2. 50% des espaces non bâti doivent impérativement rester en pleine terre. Les espaces sur dalle, même s'ils sont recouverts d'un ajout de terre végétale, ne sont pas considérés comme de la pleine terre.

9.3. Il n'est pas fixe de règle pour

9.3.1. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

9.3.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

9.3.3. La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

9.3.4. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

## **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

10.2. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UB.11.

10.3. Les constructions nouvelles lorsqu'elles sont implantées en mitoyenneté doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives.

10.4. Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire peuvent être imposés dans la limite d'un étage, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin,
- pour tenir compte de la pente du terrain, dans ce cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.

10.5. Nombre de niveaux des constructions:

#### **10.5.1 Dans la zone UB,**

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder :

- R+1+Combles ou attique, avec un maximum de **9 m au faîtage**. Pour les bâtiments avec toiture terrasse la hauteur maximale autorisée est de **7m à l'acrotère** soit R+1.

**10.5.2** Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade, définie par le gabarit enveloppe, ne peuvent comporter plus d'un seul niveau habitable.

#### **10.5.3 Dans le secteur UBb :**

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder :

- L'équivalent de R+2+combles, avec un maximum de 12 mètres au faîtage pour les toitures en pente. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres à l'acrotère, soit R+2.
- les constructions situées sur le secteur UBb1, pourront atteindre R+3+Combles ou attique.

#### **10.5.4 Dans le secteur UBc :**

- UBc1 : la hauteur des constructions est limitée à R+1+C soit 9 mètres au faîtage pour les toitures à pentes
- UBc2 : la hauteur des constructions est limitée à R+2+combles ou attique
- UBc3 : la hauteur des constructions est limitée à R+2 soit 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses

10.6. Dans le cas de terrains en pente orienté vers l'Oise, les hauteurs autorisées sont déterminées en fonction du point médian défini en annexe.

10.7. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas

10.7.1. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.7.2. Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

10.7.3. A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

## **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Un cahier des recommandations architecturales et de développement durable est annexé au présent PLU. Il peut utilement orienter les pétitionnaires, mais n'a pas valeur de prescription a contrario des règles instituées dans le présent article.*

11.1. L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.2. Toitures

11.2.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.2.2. Dans les cas d'extension et de surélévation, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

11.2.3. Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) ainsi que les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation, de climatisation et les antennes paraboliques doivent s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat et ne pas être visible depuis l'espace public.

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

11.2.5. En cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci doivent être traitées comme une cinquième façade : l'aspect de la toiture doit être particulièrement soignée. Les toitures terrasse végétalisées sont particulièrement recommandées

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes précultivées (sédum, vivaces, graminées...). S'installant aussi bien sur une structure en béton, en acier ou en bois, elle offre une surface vivante qui change d'aspect en fonction des saisons et de la floraison des végétaux).

### 11.3. Traitement des façades

11.3.1 Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

11.3.2. Les volets roulants doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffrage ne doit apparaître.

11.3.3. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 4,30m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

### 11.4. Matériaux

11.4.1. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

11.4.2. Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

### 11.5. Les clôtures

11.5.1. Dans l'ensemble de la zone :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser du point de vue de leur aspect, de leur

couleur, et des matériaux utilisés avec la ou les constructions et les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut, d'environ un tiers de la hauteur totale, surmonté d'un dispositif à claire-voie représentant 50% de la clôture et doublées ou non de haies vives. Cette disposition ne s'applique pas à la rue des Ambassadeurs (RD48E) et au boulevard des Aviateurs alliés où les clôtures pleines ou les murs pleins sont autorisées.

Le mur bahut doit représenter environ un tiers de la hauteur totale de la clôture. Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour tenir compte de la hauteur des murs bahuts existants situés sur les parcelles mitoyennes,
- lorsque le terrain est en pente.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture et des éléments de structure ne doivent pas excéder **2 mètres** de hauteur.

#### 11.5.2. Pour les propriétés riveraines du chemin de Halage et du Boulevard du Général de Gaulle

Afin de préserver et de conforter les continuités écologiques, les clôtures, en bordure des voies et entre les propriétés, seront constituées de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) telles que définies dans le cahier de recommandations, doublées ou non de barreaudages, de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm minimum ou de clôtures de type « clôture agricole normande ».

#### 11.6. Les portails

Les portails, ainsi que les piliers, ne sont pas considérés comme des clôtures et ne devront pas respecter les règles précédentes. Toutefois, leur hauteur ne devra pas excéder **2 mètres**.

#### 11.7. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

11.8. Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses peuvent ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous

réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée par un architecte conseil (CAUE ou Architecte des Bâtiments de France).

### **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

Destination	Stationnement des véhicules motorisés (hors deux roues)	Stationnement des deux roues motorisées et non motorisées
<p>Constructions destinées à l'habitation</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</p> <p>Stationnement visiteur</p>	<p>Minimum 1 place pour un logement inférieur ou égal à 60m<sup>2</sup> de SDP, minimum 2 places pour un logement inférieur ou égal à 150 m<sup>2</sup> de SDP. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de SDP 1 place en plus pour chaque tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire dans la limite de 3 places. 1 place par logement dans un périmètre de 500m autour d'une gare</p> <p>1 place par logement 0.5 place dans un périmètre de 500m autour d'une gare</p> <p>Pour les immeubles comportant plus de 5 logements, les groupes de constructions et les lotissements, 1 place de stationnement doit être réalisé pour chaque tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs.</p>	<p>Pour les deux roues motorisées, les constructions de plus de 400 m<sup>2</sup> de SDP et plus de 6 logements : minimum 1% de la SDP ou 10 m<sup>2</sup> pour le remisage.</p> <p>Pour les deux roues non motorisées, un espace doit leur être réservé : un minimum de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements de type F1 ou F2. Au-delà, un minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 3m<sup>2</sup>. Lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m<sup>2</sup>, cet espace doit avoir une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup> et de 5 m<sup>2</sup> lorsque la SDP de l'opération est inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup></p>
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place minimum par chambre	
Construction pour publics spécifiques	<p>Maison de retraite : 1 place pour 4 lits</p> <p>Foyer travailleurs et étudiants : 1 place pour 4 lits</p>	<p>Foyer travailleurs et étudiants, deux roues motorisées : 1 place pour 4 lits</p> <p>Deux roues non motorisées : 2% minimum de la SDP et minimum 5 m<sup>2</sup> doit être affecté aux deux roues non motorisées du personnel</p>



Constructions destinées aux bureaux	1 place pour 45 m <sup>2</sup> de SDP à moins de 500 m d'une gare 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de SDP à plus de 500 m d'une gare	Pour les deux roues motorisées, les places de stationnement doivent être incluses dans la norme applicable aux véhicules motorisés. Pour les deux roues non motorisées, 1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP doit leur être consacré
Constructions à usage commercial, artisanal et activités de service	2 places pour une SDP inférieure ou égale à 150 m <sup>2</sup> 1 place par tranche entamée de plancher 50m <sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire. Les commerces en pied d'immeuble ne sont pas soumis à cette règle.	Pour les deux roues non motorisés, les bâtiments de plus de 500 m <sup>2</sup> de SDP doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison d'une place pour 10 employés.  1,5% minimum de la SDP doit être affecté au stationnement des deux roues non motorisés de la clientèle
Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Les équipements scolaires doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et disposer d'au moins une places pour 12 élèves

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.3 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent, le calcul est effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher comprend les places de stationnement et les dégagements.

12.4 Les règles générales du stationnement des véhicules motorisés (hors deux-roues)

12.4.1. Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises est affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite. Cette règle ne s'applique que lorsque le nombre de places exigibles est supérieur ou égal à 20. Dans le cas inverse, la réglementation en vigueur s'applique.

12.4.2. Dans le cadre d'une opération d'aménagement dotée d'un plan d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de

l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.4.3. En application des dispositions de l'article L. 151-30 à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes:

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

12.4.4. Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

12.4.5 Les dimensions minimales des places de stationnement les parcs de stationnement publics ou privés, les commerces, l'habitat et les bureaux est de 5 mètres de longueur et 2,5 mètres de largeur.

La dimension des places de stationnement pour personnes à mobilité réduite ne peut pas être inférieure aux dimensions suivantes : 5,5 mètres de longueur et 3,5 mètres de largeur.

12.4.6. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%. Ces rampes d'accès devront être d'une largeur de minimum 5 mètres en cas de double sens, et d'une largeur minimum de 2,5 mètres dans le cas d'une rampe à sens unique.

12.4.7 Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles ne seront pas comptabilisées dans le nombre total de places à réaliser.

## 12.5 Logements

12.5.1. Stationnement des véhicules motorisés dans les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aide par l'Etat il est exigé une place. Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, le règlement doit exiger l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. (cf. valeur min. exigée dans PDUIF)

La moitié des places de stationnement destinées aux logements doit être couverte. Dans le cas où le nombre de places de stationnement serait impair, le nombre de places couvertes à réaliser sera arrondi au chiffre inférieur.

12.5.2. Stationnement des deux roues motorisées :

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles.

Les places de stationnement pour les deux roues motorisées peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

12.5.3. Stationnement des deux roues non-motorisées :

Lorsque les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées.

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## 12.6 Construction à usage commercial et activités de service

### 12.6.1. Stationnement des deux roues non-motorisées :

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

## 12.7 Constructions à usage de bureaux

### 12.7.1. Stationnement des véhicules motorisés

Le règlement doit prévoir que 10% au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

### 12.7.2. Stationnement des deux roues motorisées :

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles.

Les places de stationnement pour les deux roues motorisées peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

### 12.7.3 Stationnement des deux roues non-motorisées dans les bureaux :

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

## 12.8 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### Stationnements vélos :

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

## 12.9 Autres constructions ou installations

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

### 12.10 Cas particuliers

12.10.1 Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de natures différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

12.10.2 Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

## **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### 13.1. Obligation de planter

13.1.1. Les espaces libres de construction tels que définit dans l'article 9, doivent comprendre obligatoirement une surface de pleine terre au moins égale à **50%** de leur superficie.

13.1.2. Afin de préserver et de conforter les continuités écologiques, pour les propriétés ou parties de propriétés incluses dans le périmètre de protection du corridor écologique du Boulevard du Général de Gaulle, une bande de 5 mètres mesurée depuis la limite parcellaire incluse dans le corridor doit être conservée en pleine terre et plantée avec des végétaux d'essence locale.

13.1.3. Dans le périmètre de protection du corridor écologique du Boulevard du Général de Gaulle, Les surfaces boisées existantes doivent être maintenues. Elles peuvent cependant être modifiées sous réserve de replanter une surface boisée équivalente avec des essences locales, diversifiées (au moins quatre essences différentes) et des sujets

suffisamment développés : plantation d'arbres accompagnés sur leur franges d'arbustes en cépées et de bandes herbacées.

13.1.4 Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 300m<sup>2</sup> de surface de pleine terre

### 13.2. Parcs de stationnement et leurs accès

13.2.1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 8 emplacements doivent être plantées à raison de 2 arbres pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

13.2.2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.2.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### 13.3. Espaces vert protégés (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme.

13.3.1. Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3.2. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation doit contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés et à préserver les continuités écologiques.

13.3.3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **2.3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non règlementé

### **ARTICLE UB.15 - 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.

### **ARTICLE UB.16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

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

### **3. DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC**

La zone correspond à l'habitat collectif urbanisée sous forme de ZAC (ZAC de la Gare et ZAC du Plateau). Il s'agit d'une zone qui combine une mixité fonctionnelle avec une diversité des typologies, présentant principalement de l'habitat collectif. La mixité fonctionnelle s'est développée autour de petites centralités (la Challe, le Grillon). La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle, mais la diversité des fonctions urbaines est encouragée afin de conforter les centralités existantes et permettre la création de nouveaux petits pôles d'attraction, notamment sur le secteur de la gare Eragny-Neuville. La densité de l'habitat collectif associée à un cadre urbain de qualité est recherchée, notamment autour du pôle de la gare Eragny-Neuville, où l'offre en transport en commun doit pouvoir bénéficier au plus grand nombre. La zone UC correspond aux quartiers collectifs de la ville. Tout comme l'habitat individuel du Plateau, l'habitat collectif a été construit sous forme d'opérations d'ensemble, mais à échelle relativement petite pour du collectif. Il s'insère au cœur du tissu urbain pavillonnaire du Plateau et chaque opération présente une forme urbaine et une architecture caractéristique. Des opérations de résidentialisation ont été menées sur certains quartiers.

En application des orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à préserver les espaces naturels, les parcs et les espaces verts de proximité, mais également les corridors de biodiversité et la qualité du cadre de vie, à renforcer la mixité fonctionnelle et le bon niveau d'équipement communal, à dynamiser les activités commerciales de proximité, à favoriser les modes de déplacement doux et l'usage des transports en commun.



### **3.1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions ou installations à destination d'activités industrielles.
- 1.2. Les constructions ou installations à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- 1.4. 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.
- 1.5. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.6. Les campings et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les dépôts de toute nature.

#### **ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. Les occupations du sol non interdites à l'article UC.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiqués au chapitre VI du titre I du présent règlement.
- 2.2. Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.3. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique et n'apportent pas de gêne qui excèdent les inconvénients de voisinage.

2.4. Les extensions et les aménagements des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les détruire,
- si le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à leur environnement urbain ou paysager

## 2.5. **Canalisations de transport de matières dangereuses**

Conformément au décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, et aux dispositions notifiées par l'Etat aux collectivités territoriales le 25 septembre 2009 et annexées au PLU.

Dans les zones intermédiaires, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses : les immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peuvent être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones de vigilances et d'information, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses, conformément au courrier du préfet en date du 25 septembre 2009, toute construction ou installation nouvelle doit faire l'objet d'une information du transporteur.

## **3.2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3.1. Accès**

3.1.1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3. Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

#### **3.2. Voirie**

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages et flux qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

3.2.3. Les voies privées à créer desservant plus d'une habitation doivent avoir une largeur au moins égale à 4 m.

3.2.4. Les accès particuliers, c'est-à-dire desservant un seul logement, doivent avoir une largeur au moins égale à 3 m.

3.2.5. Dans tous les autres cas, les voies à créer doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

### 3.3. Liaison et passage piétonnier à conserver, créer ou modifier

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un passage d'une largeur minimale de 2,40m pour permettre la circulation des usagers.

## **ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. **Eau potable**

La zone desservie est constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s).

### 4.2. **Énergie**

4.2.1. Pour tous locaux ou installations soumis à une autorisation de construire, le raccordement aux réseaux de distribution de chaleur ou de froid est recherché.

4.2.2. Le recours aux énergies renouvelable est fortement recommandé

### 4.3. **Assainissement**

4.3.1. Les eaux usées :

Les projets de construction devront répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP et du SIARP approuvé par délibération du conseil communautaire du 20 mars 2012 et par délibération du SIARP en date du 14 décembre 2011 et annexé au PLU. Les projets de construction non desservis par le réseau public devront répondre aux prescriptions du SPANC du SIARP adopté le 12 juin 2012.

4.3.2. Les eaux pluviales :

Les projets de constructions devront répondre aux prescriptions du zonage d'assainissement approuvé par délibération du conseil municipal du 10 février 2011 et annexé au PLU.

### 4.4. **Autres réseaux : électricité – téléphone - télédistribution**

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

### 4.5. **Ramassage de déchets**

Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise indiquées dans l'Annexe 1 du Règlement de collecte « Guide méthodologique et technique à destination des aménageurs relatif à la gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » annexé au PLU.

Il s'agit de répondre aux objectifs suivants :

- garantir la faisabilité de la collecte ;
- permettre la réduction à la source des déchets produits quand cela est possible, notamment par la gestion sur site (compostage, etc.) ;
- faciliter le tri des déchets par les habitants en prévoyant les locaux et dispositifs adéquats ;

Ce document présente les dispositifs de collecte pouvant être mis en place et les préconisations techniques relatives :

- Aux voies et à leur accessibilité aux véhicules de collecte
- Aux lieux de stockage des déchets pour les immeubles collectifs et les producteurs de déchets assimilés
- A l'installation de bornes enterrées ou semi-enterrées, points d'apport volontaires, points de regroupement, points de présentation communs.

## **ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1. Non règlementé.

## **ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

#### **6.1.1. Dans l'ensemble de la zone**

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum.

Toutefois, il est exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

### **6.2 Dispositions applicables aux constructions existantes**

6.2.1. Les travaux de surélévation, de résidentialisation, de modifications, d'extension d'une construction existante peuvent être réalisés dans le prolongement de la construction existante.

Les baies créées à l'occasion du projet doivent respecter les distances réglementaires.

6.2.2. Les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus,

### 6.3 **Implantations par rapport aux voies ferrées**

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent s'implanter à moins de 10 mètres du rail le plus proche de la voie de circulation principale la plus proche.

### 6.4 **Aucune distance minimale n'est imposée dans les cas suivants**

6.4.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre (art L. 111-3 du CU)

6.4.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4.3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

7.2 Les constructions, modifications, transformations et extensions peuvent être implantées sur les limites séparatives, à défaut, elles doivent respecter les marges d'isolement. Les façades implantées sur les limites séparatives ne doivent pas comporter de baies.

7.3 Les marges d'isolement ne s'imposent pas aux abris de jardins et aux bâtiments annexes, sous réserve :

- que leur aspect soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages,
- et que s'ils s'implantent en limite séparative, les façades implantées sur ces limites ne comportent pas de baies.

#### 7.4 Règle générale applicable aux marges d'isolement

En cas d'implantation en retrait, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (HT/2) de la construction avec un minimum de 4 m par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives si la construction comporte des baies.

Cette largeur peut être réduite au quart de la hauteur (H/4) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies.

#### 7.5 Exceptions

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

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

7.5.2. Les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies à l'article 7.

7.5.3. Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général et 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.).

7.5.4. Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### **ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé des bâtiments, avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.

- La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies, ne doit pas être inférieure à 2,5 m.

## 8.2. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas

8.2.1. Aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone 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.

8.2.2. A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,

8.2.3. 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.),

8.2.4. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 Coefficient d'emprise au sol autorisé**

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : **60% maximum**

9.2. 50% des espaces non bâti doivent impérativement rester en pleine terre. Les espaces sur dalle, même s'ils sont recouverts d'un ajout de terre végétale, ne sont pas considérés comme de la pleine terre.

### **9.2 Il n'est pas fixé de règle pour :**

9.2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit tout ou partie à la suite d'un sinistre,

9.2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2.3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).



## **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

10.2 Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UC.11.

10.3 Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limite séparative.

10.4 Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire peuvent être imposés dans la limite d'un étage, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin,
- pour tenir compte de la pente du terrain, dans ce cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.

10.5 Pour les façades des constructions nouvelles implantées à l'alignement des voies publiques, des voies privées ou d'un cheminement piéton, la cote du plancher du premier étage est située au moins à 3,5 mètres au-dessus du niveau du sol fini.

### **10.6 Nombres de niveaux autorisés**

10.6.1. Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder :

- en bordure des voies publiques et privées R+4+Comble ou attique

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie publiques et privées est défini par :

- une verticale de hauteur au faîtage  $H = 18 \text{ m}$ ,
- Pour les bâtiments à toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée est de 16 mètres à l'acrotère
- les bâtiments existants pourront toutefois être rénovés
- une oblique de  $35^\circ$  à  $45^\circ$  jusqu'à la hauteur totale définie par le nombre de niveaux.

10.6.2. Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade, définie par le gabarit enveloppe, ne peuvent comporter plus d'un seul niveau habitable.

## 10.7 Il n'est pas fixe de règle pour

10.7.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.7.2. Les 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.),

10.7.3. La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,

## **ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Un cahier des recommandations architecturales et de développement durable est annexé au présent PLU. Il peut utilement orienter les pétitionnaires, mais n'a pas valeur de prescription a contrario des règles instituées dans le présent article.*

11.1 L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

## 11.2 **Volumétrie et traitement des façades**

11.2.1. Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux, la composition des ouvertures et leur accroche, aux constructions limitrophes.

11.2.2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.2.3. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 4,30m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

### 11.3 Toitures

11.3.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.3.2. Dans les cas d'extension et de surélévation, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

11.3.3. Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) ainsi que les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation, de climatisation et les antennes paraboliques doivent s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat et ne pas être visible depuis l'espace public.

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

11.3.5. En cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci doivent être traitées comme une cinquième façade : l'aspect de la toiture doit être particulièrement soignée.

### 11.4 Matériaux

11.4.1. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

11.4.2. Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

### 11.5 Les clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser du point de vue de leur aspect, de leur couleur, et des matériaux utilisés avec la ou les constructions et les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut, d'environ un tiers de la hauteur totale, surmonté d'un dispositif à claire-voie représentant 50% de la clôture et doublées ou non de haies vives.

Le mur bahut doit représenter environ un tiers de la hauteur totale de la clôture. Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour tenir compte de la hauteur des murs bahuts existants situés sur les parcelles mitoyennes,
- lorsque le terrain est en pente.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture et des éléments de structure ne doivent pas excéder **2 mètres** de hauteur.

### 11.6. Les portails

Les portails, ainsi que les piliers, ne sont pas considérés comme des clôtures et ne devront pas respecter les règles précédentes. Toutefois, leur hauteur ne devra pas excéder **2 mètres**.

### 11.7 Dispositions diverses

#### 11.7.1. Antennes et éléments de superstructure

- Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, etc..), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

#### 11.7.2. Locaux et équipements techniques

- Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.
- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche

prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

- Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.
- Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

11.8 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses peuvent ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée par un architecte conseil (CAUE ou Architecte des Bâtiments de France).

11.9 Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

**ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT**

Destination	Stationnement des véhicules motorisés (hors deux roues)	Stationnement des deux roues motorisées et non motorisées
<p>Constructions destinées à l'habitation</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</p> <p>Stationnement visiteur</p>	<p>Minimum 1 place pour un logement inférieur ou égal à 60m<sup>2</sup> de SDP, minimum 2 places pour un logement inférieur ou égal à 150 m<sup>2</sup> de SDP. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de SDP 1 place en plus pour chaque tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire dans la limite de 3 places. 1 place par logement dans un périmètre de 500m autour d'une gare</p> <p>1 place par logement 0.5 place dans un périmètre de 500m autour d'une gare</p> <p>Pour les immeubles comportant plus de 5 logements, les groupes de constructions et les lotissements, 1 place de stationnement doit être réalisé pour chaque tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs.</p>	<p>Pour les deux roues motorisées, les constructions de plus de 400 m<sup>2</sup> de SDP et plus de 6 logements : minimum 1% de la SDP ou 10 m<sup>2</sup> pour le remisage.</p> <p>Pour les deux roues non motorisées, un espace doit leur être réservé : un minimum de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements de type F1 ou F2. Au-delà, un minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m<sup>2</sup>, cet espace doit avoir une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup> et de 5 m<sup>2</sup> lorsque la SDP de l'opération est inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup></p>
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place minimum par chambre	
Construction pour publics spécifiques	<p>Maison de retraite : 1 place pour 4 lits</p> <p>Foyer travailleurs et étudiants : 1 place pour 4 lits</p>	<p>Foyer travailleurs et étudiants, deux roues motorisées : 1 place pour 4 lits</p> <p>Deux roues non motorisées : 2% minimum de la SDP et minimum 5 m<sup>2</sup> doit être affecté aux deux roues non motorisées du personnel</p>
Constructions destinées aux bureaux	<p>1 place pour 45 m<sup>2</sup> de SDP à moins de 500 m d'une gare</p> <p>1 place pour 55 m<sup>2</sup> de SDP à plus de 500 m d'une gare</p>	Pour les deux roues motorisées les places de stationnement doivent être incluses dans la norme applicable aux véhicules motorisés. Pour les deux roues non motorisées, 1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP doit leur être

		consacré
Constructions à usage commercial, artisanal et activités de service	2 places pour une SDP inférieure ou égale à 150 m <sup>2</sup> 1 place par tranche entamée de plancher 50m <sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire	Pour les deux roues non motorisés, les bâtiments de plus de 500 m <sup>2</sup> de SDP doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison d'une place pour 10 employés.  1,5% minimum de la SDP doit être affecté au stationnement des deux roues non motorisés de la clientèle
Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Les équipements scolaires doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et disposer d'au moins une places pour 12 élèves

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.3 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent, le calcul est effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher comprend les places de stationnement et les dégagements.

12.4 Les règles générales du stationnement des véhicules motorisés (hors deux-roues)

12.4.1. Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises est affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite. Cette règle ne s'applique que lorsque le nombre de places exigibles est supérieur ou égal à 20. Dans le cas inverse, la réglementation en vigueur s'applique.

12.4.2. Dans le cadre d'une opération d'aménagement dotée d'un plan d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.4.3. En application des dispositions de l'article L. 151-30 à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

12.4.4. Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

12.4.5 Les dimensions minimales des places de stationnement les parcs de stationnement publics ou privés, les commerces, l'habitat et les bureaux est de 5 mètres de longueur et 2,5 mètres de largeur.

La dimension des places de stationnement pour personnes à mobilité réduite ne peut pas être inférieure aux dimensions suivantes : 5,5 mètres de longueur et 3,5 mètres de largeur.

12.4.6. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%. Ces rampes d'accès devront être d'une largeur de minimum 5 mètres en cas de double sens, et d'une largeur minimum de 2,5 mètres dans le cas d'une rampe à sens unique.

12.4.7 Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont interdites



#### 12.4.8 La moitié des places de stationnement doit être couverte

### 12.5 Logements

#### 12.5.1. Stationnement des véhicules motorisés dans les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aide par l'Etat il est exigé une place. Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, le règlement doit exiger l'alimentation en électricité du parc pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. (cf. valeur min. exigée dans PDUIF)

#### 12.5.2. Stationnement des deux roues motorisées :

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles.

Les places de stationnement pour les deux roues motorisées peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

#### 12.5.3. Stationnement des deux roues non-motorisées :

Lorsque les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées.

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **12.6 Construction à usage commercial et activités de service**

### **12.6.1. Stationnement des deux roues non-motorisées :**

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

## **12.7 Constructions à usage de bureaux**

### **12.7.1. Stationnement des véhicules motorisés**

Le règlement doit prévoir que 10% au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

### **12.7.2. Stationnement des deux roues motorisées :**

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles.

Les places de stationnement pour les deux roues motorisées peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

### **12.7.3 Stationnement des deux roues non-motorisées dans les bureaux :**

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

## **12.8 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

### **Stationnements vélos :**

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

## 12.9 Autres constructions ou installations

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

### 12.10 Cas particuliers

12.10.1 Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

12.10.2 Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

## **ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **13.1. Obligation de planter**

13.1.1. Les espaces libres de construction tels que définit dans l'article 9, doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **50%** de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I.

### 13.2. Parcs de stationnement et leurs accès

13.2.1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 8 emplacements doivent être plantées à raison de 2 arbres pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires.

13.2.2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.2.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### 13.3. Espaces vert protégés (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme.

13.3.1. Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3.2. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation doit contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés et à préserver les continuités écologiques.

13.3.3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

### **3.3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UC.15 - 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.

#### **ARTICLE UC.16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

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

## **4. CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI**

Extrait du rapport de présentation :

« Elle correspond aux secteurs d'activités économiques d'Éragny-sur-Oise. Ces activités sont situées dans trois sites différents. Le premier, le plus vaste, est situé à l'entrée Nord de la ville, au Sud de l'A15, il s'agit du parc d'activités des Bellevues et du centre commercial Art de Vivre. Le second, au sud de la ville, est situé en entrée de ville, le long de la RN 184. Ces différents secteurs accueillent de l'activité économique et sont spécifiquement destinés à accueillir des activités artisanales, industrielles, de commerce et de services. Au nord de la commune, le parc d'activité des Bellevues, le centre commercial Art de Vivre et les autres bâtiments d'activités aux alentours ont été construits sous forme de grands bâtiments implantés de manière plus ou moins ordonnée. Le secteur de la Danne présente des formes moins hautes insérées dans un tissu urbain pavillonnaire.

L'intégration urbaine et la qualité architecturale des constructions seront recherchées.

En application des orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à valoriser les potentialités commerciales et industrielles de la commune, à restructurer le parc d'activités des Bellevues dans une logique de développement durable et à maintenir son ambiance végétalisée, à permettre le développement d'un pôle d'activités commerciales au Clos Santeuil, à restructurer et redynamiser le parc d'activités de la Danne, à conforter le pôle commercial d'Art de Vivre, à compléter le maillage des déplacements doux et à valoriser et requalifier les principales entrées de ville.

Le secteur UI, situé au nord de la commune, correspond à une partie du parc d'activité des Bellevues, qui s'étend également sur les communes de Saint-Ouen-l'Aumône et d'Herblay. Le secteur doit permettre de conforter les activités industrielles existantes et d'en accueillir de nouvelles.

La zone comporte deux sous-secteurs.

- Le secteur UIa, est situé au nord de la commune dans la partie ouest des Bellevues ainsi qu'autour du centre commercial Art de Vivre, du secteur commercial de la Danne et du Clos Santeuil. Il est destiné à accueillir des activités commerciales, des locaux industriels et des bureaux. Le secteur UIa bénéficie de dispositions particulières aux articles 10 et 12.

- Le secteur UIb, situé à l'entrée sud de la commune de part et d'autre de la RN 184. Le secteur UIb bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 10.

La zone UI fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les règles applicables sur ce secteur sont à consulter dans le document portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est potentiellement concernée par une pollution des sols. Dans l'hypothèse d'une pollution des sols avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## **4.1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation autre que définies à l'article UI.2,
- 1.2. Les constructions ou installations à usage agricole,
- 1.3. 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,
- 1.4. Les campings et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme,
- 1.5. Les dépôts non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière,
- 1.6. Dans le secteur UI : Les constructions à usage de commerce
- 1.7. Dans le secteur UIb : les constructions à usage exclusif d'entrepôts et les locaux industriels
- 1.8. Canalisations de transport de matières dangereuses.

Conformément au décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, et aux dispositions notifiées par l'Etat aux collectivités territoriales le 25 septembre 2009 et annexées au PLU.

Dans les zones permanentes d'interdiction, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses, les constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

### **ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Les occupations du sol non interdites à l'article UI.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiqués au chapitre VI du titre I du présent règlement.
- 2.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.



2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité et destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Les extensions et aménagements des constructions à destination de commerce sous réserve que les commerces soient existants.

2.4. Les constructions à usage d'habitation 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.

2.5. Sous réserve qu'ils aient été légalement autorisés, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage, conformes ou non aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas, l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la surface de plancher détruite, respecter les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales.

## 2.6. **Canalisations de transport de matières dangereuses**

Conformément au décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, et aux dispositions notifiées par l'Etat aux collectivités territoriales le 25 septembre 2009 et annexées au PLU.

Dans les zones intermédiaires, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses : les immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peuvent être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones de vigilances et d'information, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses, conformément au courrier du préfet en date du 25 septembre 2009, toute construction ou installation nouvelle doit faire l'objet d'une information du transporteur.

## **4.2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3.1. Accès**

3.1.1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3. Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

#### **3.2. Voirie**

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages et flux qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition qu'il y ait une aire de retournement pour les voiries internes à un lotissement ou quand la longueur de l'impasse est supérieure à 80 m.

3.2.3. Les voies privées à créer desservant plus d'une habitation doivent avoir une largeur au moins égale à 4 m.

3.2.4. Les accès particuliers, desservant une seule habitation, doivent avoir une largeur au moins égale à 3 m.

#### **3.4. Liaison et passage piétonnier à conserver, créer ou modifier**

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un passage d'une largeur minimal de 2,40m pour permettre la circulation des usagers.

## **ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable**

La zone desservie est constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s).

### **4.2. Énergie**

4.2.1. Pour tous locaux ou installations soumis à une autorisation de construire, le raccordement aux réseaux de distribution de chaleur ou de froid est recherché.

4.2.2. Le recours aux énergies renouvelable est fortement recommandé

### **4.3. Assainissement**

4.3.1. Les eaux usées :

Les projets de construction devront répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP et du SIARP approuvé par délibération du conseil communautaire du 20 mars 2012 et par délibération du SIARP en date du 14 décembre 2011 et annexé au PLU. Les projets de construction non desservis par le réseau public devront répondre aux prescriptions du SPANC du SIARP adopté le 12 juin 2012.

4.3.2. Les eaux pluviales :

Les projets de constructions devront répondre aux prescriptions du zonage d'assainissement approuvé par délibération du conseil municipal du 10 février 2011 et annexé au PLU.

### **4.4. Autres réseaux : électricité – téléphone - télédistribution**

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

### **4.5. Ramassage de déchets**

Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise indiquées dans l'Annexe 1 du Règlement de collecte « Guide méthodologique et technique à destination des

aménagement relatif à la gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » annexé au PLU.

Il s'agit de répondre aux objectifs suivants :

- garantir la faisabilité de la collecte ;
- permettre la réduction à la source des déchets produits quand cela est possible, notamment par la gestion sur site (compostage, etc.) ;
- faciliter le tri des déchets par les habitants en prévoyant les locaux et dispositifs adéquats ;

Ce document présente les dispositifs de collecte pouvant être mis en place et les préconisations techniques relatives :

- Aux voies et à leur accessibilité aux véhicules de collecte
- Aux lieux de stockage des déchets pour les immeubles collectifs et les producteurs de déchets assimilés
- A l'installation de bornes enterrées ou semi-enterrées, points d'apport volontaires, points de regroupement, points de présentation communs.

## **ARTICLE UI.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1. Non règlementé.

## **ARTICLE UI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

### **6.2 Implantation par rapport aux voies ferrées**

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent s'implanter à moins de 10 m du rail le plus proche de la voie de circulation principale la plus proche.

### **6.3 Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas**

- A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- Aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne sont pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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.).

#### **ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales ou sur les deux.

Les façades implantées sur ces limites ne doivent pas comporter de baies. A défaut, la marge de recul définie ci-dessous doit être respectée.

7.2 Les marges de recul doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

7.3 La marge de recul est ainsi définie

En cas d'implantation en retrait, la largeur (L) des marges de recul est au moins égale à la hauteur (HT) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives si la construction comporte des baies, avec un minimum de 5 mètres.

Cette largeur peut être réduite à la moitié de la hauteur (HT/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies.

#### **7.4 Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas**

7.4.1. Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

7.4.2. Aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone 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.

7.4.3. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

8.1.1. La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé des bâtiments avec un minimum de 5 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.

8.1.2. La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,5 m.

8.2. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas

8.2.1. 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.),

8.2.2. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 60%

#### **ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 Pour les secteurs UI, UIa et UIb: La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder **18 m** à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2 Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

10.3 Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UI11.

10.4 **Il n'est pas fixé de règle pour :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les 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...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire.

### **ARTICLE UI.11- ASPECT EXTERIEUR**

*Un cahier des recommandations architecturales et de développement durable est annexé au présent PLU. Il peut utilement orienter les pétitionnaires, mais n'a pas valeur de prescription à contrario des règles instituées dans le présent article.*

11.1 L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.2 L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

11.3 Le traitement architectural et paysager des constructions le long des voies publiques doit être soigné en raison de leur rôle de "façade" des zones d'activités et "d'entrées de Ville".

11.4 Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 3,50m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportés aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

#### **11.5 Toitures**

##### **11.5.1. Formes de toitures :**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être traitée comme une cinquième façade.

Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

#### 11.5.2. Matériaux de toitures :

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints.

Les panneaux solaires peuvent être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain doit être particulièrement soignée.

### 11.6 Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, tôles, etc.) est interdit.

Seuls seront acceptés des matériaux de parement à l'aspect fini et traités contre la corrosion. Les jeux de couleurs du type décoration seront à éviter au profit de modénatures. Les bardages ne recouvriront pas la totalité des façades des bâtiments.

L'assise et le couronnement doivent bénéficier d'un traitement spécifique. Les entrées seront facilement identifiables.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'usage de bardages métalliques sur plus de 25% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles. Toutefois, les projets permettant d'exprimer une création architecturale poussée peuvent être exemptés de cette obligation, sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain étudiée.



### 11.7 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Au moins une des limites séparatives fera l'objet d'un traitement végétal : les clôtures seront alors composées de végétaux d'essences locales et diversifiées. Les autres limites peuvent être doublées ou non de haies vives.

La hauteur totale des clôtures et des portails n'excédera pas 2 mètres.

### 11.8 Dispositions diverses

Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère de l'environnement.

## **ARTICLE UI.12- STATIONNEMENT**

Destination	Stationnement des véhicules motorisés (hors deux roues)	Stationnement des deux roues motorisées et non motorisées
Constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et d'artisanat	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SDP jusqu'à 1000 m <sup>2</sup> . Pour les m <sup>2</sup> au-delà de 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé 1 place pour 150 m <sup>2</sup> de SDP. 1 place minimum pour 1000 m <sup>2</sup> de SDP doit être consacrée aux	Pour les deux roues non motorisées, l'espace réservé possèdera au moins une place pour dix employés ainsi que des places visiteurs. Ces dispositions s'appliquent pour les activités autres que l'industrie à partir de 500 m <sup>2</sup> de surface de

	véhicules poids lourds	plancher.
Construction à destination d'entrepôt	minimum une place par tranche de SDP de 500 m <sup>2</sup>	
Constructions destinées aux bureaux	1 place maximum pour 45 m <sup>2</sup> de SDP à moins de 500 m d'une gare 1 place maximum pour 55 m <sup>2</sup> de SDP à plus de 500 m d'une gare	Pour les deux roues motorisées, les places de stationnement doivent être incluses dans la norme applicable aux véhicules motorisés. Pour les deux roues non motorisées, 1,5% de la SDP doit leur être consacré, avec une surface minimale de 5m <sup>2</sup>
Constructions à usage commercial et activités de service	2 places pour une SDP inférieure ou égale à 150 m <sup>2</sup> 1 place par tranche entamée de plancher 50m <sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire	Pour les deux roues non motorisés, les bâtiments de plus de 500 m <sup>2</sup> de SDP doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison d'une place pour 10 employés.  1,5% minimum de la SDP doit être affecté au stationnement des deux roues non motorisés de la clientèle
Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Les équipements scolaires doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et disposer d'au moins une places pour 12 élèves

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de surface de plancher, le calcul est effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher comprend les places de stationnement et les dégagements.

12.3 Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,

12.4 Les règle générale du stationnement des véhicules motorisés (hors deux-roues)

12.4.1. Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises est affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite. Cette règle ne s'applique que lorsque le nombre de places exigibles est supérieur ou égal à 20. Dans le cas inverse, la réglementation en vigueur s'applique.

12.4.2. Dans le cadre d'une opération d'aménagement dotée d'un plan d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.4.3 Les dimensions minimales des places de stationnement des parcs de stationnement publics ou privés, des commerces, de l'habitat et des bureaux est de 5 mètres de longueur et 2,5 mètres de largeur.

La dimension des places de stationnement pour personnes à mobilité réduite ne peut pas être inférieure aux dimensions suivantes : 5,5 mètres de longueur et 3,5 mètres de largeur.

## 12.5 Construction à usage commercial et activités de service

### 12.5.1. Stationnement des deux roues non-motorisées :

Un espace dédié doit être prévu. Il doit être fermé, couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

## 12.6 Constructions à usage de bureaux, industries et activités artisanales

### 12.6.1. Stationnement des véhicules motorisés pour les bureaux

Le règlement doit prévoir que 10% au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

### 12.6.2. Stationnement des deux roues motorisées pour les bureaux :

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles.

Les places de stationnement pour les deux roues motorisées peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

#### 12.6.3 Stationnement des deux roues non-motorisées pour les bureaux :

Lorsque les bâtiments à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

#### 12.6.4 Stationnement des deux roues non-motorisées pour les locaux industriels et artisanaux :

Les bâtiments à usage principal d'industrie doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

## **ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### **13.1 Obligation de planter**

13.1.1. Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **10%** de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I.

13.1.2. Les limites de propriété coïncidant avec la limite des autres zones U doivent être paysagées sur une profondeur minimum de 5m. Cette bande paysagée doit comporter des haies champêtres libres d'essences locales.

13.1.3. Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, peuvent être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

13.1.4. Dans le périmètre de protection du corridor écologique du Boulevard du Général de Gaulle,

- Les surfaces boisées existantes doivent être maintenues. Elles peuvent cependant être modifiées sous réserve de replanter une surface boisée équivalente avec des essences locales, diversifiées (au moins quatre essences différentes) et des sujets suffisamment développés : plantation d'arbres accompagnés sur leur franges d'arbustes en cépées et de bandes herbacées.

Les espaces végétalisés situés dans le prolongement de cette bande plantée doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec celle-ci.

- Pour les propriétés ou parties de propriétés incluses dans le périmètre de protection, la surface de pleine terre est au moins égale à 60% de la superficie du terrain compris dans le dit périmètre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définis en annexe I.

## 13.2 Parcs de stationnement et leurs accès

13.2.1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements doivent être plantées à raison de 3 arbres pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.2.2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.2.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

## 13.3 Espaces vert protégés (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme.

13.3.1. Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3.2. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation doit contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés et à préserver les continuités écologiques.

13.3.3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

### **4.3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UI.15 - 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.

#### **ARTICLE UI.16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

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

# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## **1. DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N**

Extrait du rapport de présentation :

« La zone N se retrouve le long des berges de l'Oise, sur les espaces verts de sports et de loisirs situés sur la pointe est de la commune et sur le Bois des Chasse Marée au sud de la commune. Il s'agit d'une zone naturelle à préserver, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent, à savoir la vallée de l'Oise, ses coteaux et les espaces vert et boisés des marges du plateau. Cette protection n'exclut pas une utilisation à usage de loisirs.

En application des orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à participer à la protection et à la valorisation des bords d'Oise en terme paysager et récréatif, à maintenir et restaurer les corridors de biodiversité (trame verte et bleue), à réhabiliter et valoriser les boisements.

Cette zone comprend les secteurs Ne, Nf.

Le secteur Ne porte sur les espaces sportifs au nord-est de la commune et sur les jardins familiaux en bord de l'Oise au nord-ouest et bénéficie de dispositions particulières aux articles 2, 9.

Le secteur Nf, situé également au nord-est de la commune, doit pouvoir accueillir la restructuration de l'aire d'accueil des gens du voyage et qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2, 9.

## **1.1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

1.1. Les nouvelles constructions ou installations, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N.2.

1.2. Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou à des travaux autorisés à l'article N.2.

1.3. Les décharges.

1.4. Les forages, à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N.2.

1.5. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Nf :

Le camping et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N.2.

1.6. Dans le secteur Nf :

Les campings et l'installation des caravanes en dehors de terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N.2.

1.7. Canalisations de transport de matières dangereuses.

Conformément au décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, et aux dispositions notifiées par l'Etat aux collectivités territoriales le 25 septembre 2009 et annexées au PLU.

Dans les zones permanentes d'interdiction, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses, les constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

## **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 Les occupations du sol citées ci-dessous sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions. Elles doivent également prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiqués au chapitre VI du titre I du présent règlement.

2.2 L'aménagement des constructions existantes et légalement autorisées s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant ;

2.3 Les constructions ou installations nouvelles si elles sont nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt ou des bois ;

2.4 Les constructions ou installations qui constituent des équipements de service public ou d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux ;

2.5 Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ;

2.6 Les forages destinés à une exploitation agricole ;

2.7 Les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit,...) ;

2.8 L'extension des constructions est autorisée pour les Etablissements Recevant du Public, si cette extension est rendue nécessaire pour la mise aux normes d'accessibilités des personnes à mobilité réduite.

2.9 Dans le secteur Ne:

Sous réserve d'être autorisées par le PPRI en vigueur et conforme à ce dernier :

- Les constructions si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités de sports et de loisirs ;
- Les logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers si elles sont nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé ;

2.10 Dans le secteur Nf :

- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles L.443-1, R.111-32 et R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

### 2.11 Dans le secteur Ne :

- Les abris de jardins dans une limite de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre de la réalisation des jardins familiaux.

### 2.12 Canalisations de transport de matières dangereuses

Conformément au décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, et aux dispositions notifiées par l'Etat aux collectivités territoriales le 25 septembre 2009 et annexées au PLU.

Dans les zones intermédiaires, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses : les immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peuvent être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones de vigilances et d'information, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses, conformément au courrier du préfet en date du 25 septembre 2009, toute construction ou installation nouvelle doit faire l'objet d'une information du transporteur.

## **1.2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3.1. Accès**

3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

### 3.3. Voirie

3.3.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages et flux qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3.2. La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition qu'il y ait une aire de retournement pour les voiries internes à un lotissement ou quand la longueur de l'impasse est supérieure à 80 m.

3.3.3 Les voies privées à créer desservant plus d'une habitation doivent avoir une largeur au moins égale à 4 m.

3.3.4 Les accès particuliers, desservant une seule habitation, doivent avoir une largeur au moins égale à 3 m.

### 3.4. Liaison et passage piétonnier à conserver, créer ou modifier

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un passage d'une largeur minimal de 2,40m pour permettre la circulation des usagers.

## ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Eau potable

La zone desservie est constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s).

### 4.2. Énergie

4.2.1. Pour tous locaux ou installations soumis à une autorisation de construire, le raccordement aux réseaux de distribution de chaleur ou de froid est recherché.

4.2.2. Le recours aux énergies renouvelable est fortement recommandé

#### 4.3. **Assainissement**

##### 4.3.1. Les eaux usées :

Les projets de construction devront répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP et du SIARP approuvé par délibération du conseil communautaire du 20 mars 2012 et par délibération du SIARP en date du 14 décembre 2011 et annexé au PLU. Les projets de construction non desservis par le réseau public devront répondre aux prescriptions du SPANC du SIARP adopté le 12 juin 2012.

##### 4.3.2. **Les eaux pluviales :**

Les projets de constructions devront répondre aux prescriptions du zonage d'assainissement approuvé par délibération du conseil municipal du 10 février 2011 et annexé au PLU.

#### 4.4. **Autres réseaux : électricité – téléphone - télédistribution**

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

#### 4.5. **Ramassage de déchets**

Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise indiquées dans l'Annexe 1 du Règlement de collecte « Guide méthodologique et technique à destination des aménageurs relatif à la gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » annexé au PLU.

Il s'agit de répondre aux objectifs suivants :

- garantir la faisabilité de la collecte ;
- permettre la réduction à la source des déchets produits quand cela est possible, notamment par la gestion sur site (compostage, etc.) ;
- faciliter le tri des déchets par les habitants en prévoyant les locaux et dispositifs adéquats ;

Ce document présente les dispositifs de collecte pouvant être mis en place et les préconisations techniques relatives :

- Aux voies et à leur accessibilité aux véhicules de collecte
- Aux lieux de stockage des déchets pour les immeubles collectifs et les producteurs de déchets assimilés
- A l'installation de bornes enterrées ou semi-enterrées, points d'apport volontaires, points de regroupement, points de présentation communs.

## **ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1. Non règlementé.

## **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

### **6.1 Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

### **6.2 Cas particuliers**

Des dispositions différentes seront appliquées :

6.2.1. Pour que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

6.2.2. Pour les propriétés riveraines du chemin de Halage, afin de préserver et de conforter les continuités écologiques, un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement est imposé à toute nouvelle construction ou extension de construction existante. Cependant, ce retrait ne s'impose pas aux constructions de faibles dimensions nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

6.2.3. En bordure du ru, les constructions ou installations nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres par rapport aux berges de ce ruisseau. En outre, les extensions, surélévations ou modifications sur les bâtis ne doivent

pas avoir pour effet de réduire les marges de recul existantes par rapport au ru.

6.3 Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes

6.3.1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui ne sont pas implantées conformément à la nouvelle réglementation, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,

6.3.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,

6.3.3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

6.3.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Implantation**

Les constructions nouvelles seront obligatoirement en retrait des limites séparatives latérales de propriété ; elles respecteront, par rapport à ces limites, les marges de recul définies au paragraphe 2.

### **7.2 Marges de recul**

En cas d'implantation en retrait, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (HT) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives si la construction comporte des baies, avec un minimum de 4 mètres.

Cette largeur peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies.

7.3 Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

7.3.1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone 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,

7.3.2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

7.3.3. Les 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.),

7.3.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

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

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé des bâtiments avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.
- La distance entre deux bâtiments ne comportant de baies, ne doit pas être inférieure à 2,5 m.

8.2 Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation de ces constructions suivantes :

- A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- 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.),
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 Dans les secteurs Ne, Nf :

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 20%

9.2 Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

9.2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant légalement construit qui ont été intégralement ou en parti détruit à la suite d'un sinistre,

9.2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2.3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

10.2 Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article N11.

10.3 La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 7 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

10.4 Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes :

- la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas dépasser les 7 m au faîtage,
- la hauteur prise en aval de la construction ne doit pas dépasser les 9 m au faîtage.

10.5 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.6 Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

#### **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR.**

*Un cahier des recommandations architecturales et de développement durable est annexé au présent PLU. Il pourra utilement orienter les pétitionnaires, mais n'a pas valeur de prescription a contrario des règles instituées dans le présent article.*

11.1. L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article L. 123-1/7 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.2. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes est étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

11.3. Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; elles respecteront les règles suivantes :

#### **11.4. Toitures**

11.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect des matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

11.4.2. En cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci doivent être traitées comme une cinquième façade : l'aspect de la toiture doit être particulièrement soignée.

#### **11.5. Traitement des façades**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures seront de ton naturel ; elles doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions environnantes. Dans tous les cas, elles ne doivent pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 4,30m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

## **11.6. Clôtures**

11.6.1. Les clôtures sont interdites hormis sur le chemin de halage pour lequel sont autorisés :

- des murets réalisés en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne (le muret doit dans ce cas représenter environ un tiers de la hauteur totale de la clôture),
- des grillages en mailles fines,
- des grilles métalliques verticales,
- des panneaux d'aspect bois,

Toutefois, les clôtures en maçonnerie pleine peuvent être autorisées, en vue de s'harmoniser avec des clôtures existantes sur la même unité foncière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

11.6.3. Pour l'ensemble des terrains qui ne sont pas riverains du chemin de Halage ou du Boulevard du Général de Gaulle,

Au moins une des limites séparatives fera l'objet d'un traitement végétal : les clôtures seront alors composées de végétaux d'essences locales et diversifiées et accompagnées ou non d'une clôture telle que définit ci-dessous.

Les autres limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue soit constituées au choix : d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois. Elles peuvent être ou non doublées de haies vives.

#### 11.6.4. Le long du Boulevard du Général de Gaulle et du chemin de Halage,

Afin de préserver et de conforter les continuités écologiques, les clôtures en bordure des voies et entre les propriétés seront constituées de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) telles que définies dans le cahier de recommandations, doublées ou non de barreaudages, de grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm minimum ou de clôture de type «clôture agricole normande ».

#### 11.6.5 Les portails

Les portails ne sont pas considérés comme des clôtures et ne devront pas respecter les règles précédentes. Toutefois, leur hauteur ne devra pas excéder **2** mètres.

### 11.7. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

## **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.3 Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

12.4 Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de surface de plancher, le calcul est effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher comprend les places de stationnement et les dégagements.

12.5 Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas changement de destination de ces constructions,

12.6 Les règles générales du stationnement des véhicules motorisés (hors deux-roues)

12.6.1. Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises est affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite. Cette règle ne s'applique que lorsque le nombre de places exigibles est supérieur ou égal à 20. Dans le cas inverse, la réglementation en vigueur s'applique.

12.6.2. Dans le cadre d'une opération d'aménagement dotée d'un plan d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.6.3. En application des dispositions de l'article L. 151-30 à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300

mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

12.6.4. Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

12.6.5 Les dimensions minimales des places de stationnement les parcs de stationnement publics ou privés est de 5 mètres de longueur et 2,5 mètres de largeur.

La dimension des places de stationnement pour personnes à mobilité réduite ne peut pas être inférieure aux dimensions suivantes : 5,5 mètres de longueur et 3,5 mètres de largeur.

12.6.6 Dans le cas où la surface de plancher d'une opération est répartie entre plusieurs destinations qui génèrent des besoins en stationnement complémentaires (bureau, commerces, hébergement hôtelier).

12.6.7. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%. Ces rampes d'accès devront être d'une largeur de minimum 5 mètres en cas de double sens, et d'une largeur minimum de 2,5 mètres dans le cas d'une rampe à sens unique.

## **12.7 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Stationnements vélos :

Les équipements scolaires doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

## **12.8 Autres constructions ou installations**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

## 12.9 Cas particuliers

12.9.1 Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

12.9.2 Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.



## **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.**

13.1. Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont de bonne qualité ou écologiquement intéressantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et qualité équivalent.

13.2. Les propriétés doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 50% de leur superficie.

Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définis en annexe I.

13.3. Dans le périmètre de protection du corridor écologique du Boulevard du Général de Gaulle

- Les surfaces boisées existantes doivent être maintenues. Si elles doivent être modifiées, il faudra replanter une surface boisée équivalente avec des essences locales, diversifiées (au moins quatre essences différentes) et des sujets suffisamment développés : plantation d'arbres accompagnés sur leur franges d'arbustes en cépées et de bandes herbacées.

- pour les propriétés ou parties de propriétés incluses dans le périmètre de protection, la surface de pleine terre est au moins égale à 60% de la superficie du terrain compris dans le dit périmètre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définis en annexe I.

### **13.4. Parcs de stationnement et leurs accès**

13.4.1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements doivent être plantées à raison de 3 arbres pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.4.2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.4.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### **13.5. Espaces vert protégés (EVP)**

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme.

13.5.1. Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.5.2. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation doit contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés et à préserver les continuités écologiques.

13.5.3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

### **1.3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. (C.O.S.)**

14.1 Non règlementé.

#### **ARTICLE N.15 - 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'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable si nécessaires pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

#### **ARTICLE N.16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non règlementé.

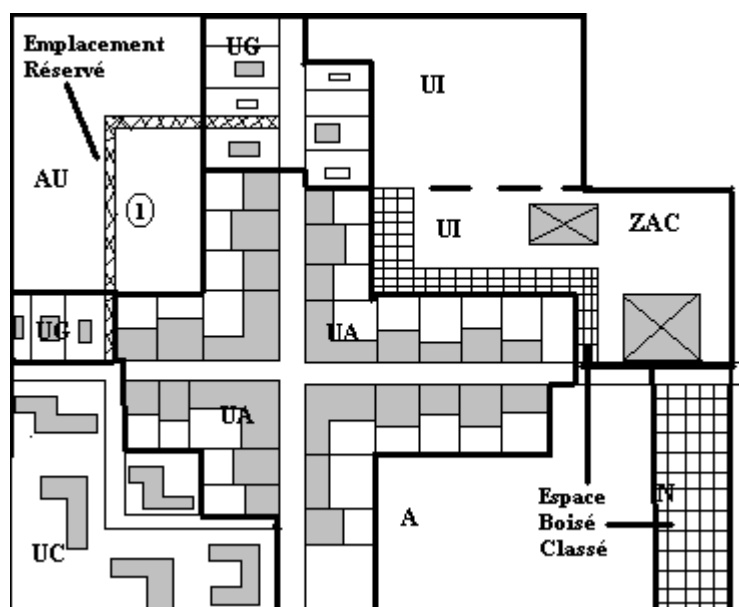
# **ANNEXES DU REGLEMENT**

## 1. DEFINITIONS

Les définitions suivantes permettent d'éclairer la compréhension du règlement d'urbanisme.

### 1.1. ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.



EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR : ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE, ESPACE VERT PUBLIC, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

En application de l'article L.123-1 § 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

### ESPACE VERT PROTÉGÉ:

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1 (§ 7°) du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité paysagère, végétale ou arboricole.

Les E.V.P. sont répertoriés dans l'annexe IV du présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires.

### SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UCa, secteur dans lequel le coefficient d'emprise au sol est différente de celui de la zone UC).

### ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, etc.)

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

### ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, etc.).

### ZONES URBAINES (R.123-5 du Code de l'Urbanisme) :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UI, ...).

#### ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (R.123-8 du Code de l'Urbanisme) :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

## **1.2. OCCUPATION DU SOL**

#### DESTINATIONS DES LOCAUX :

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

#### Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, voir Logement locatif social.

#### Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

#### Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

#### Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

#### Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

### Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

### Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement, primaire (maternel et élémentaire), secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;



- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

#### GARAGE :

Lieu couvert, éventuellement clos, destiné à abriter et stationner un ou plusieurs véhicules motorisés.

Le garage doit présenter les caractéristiques suivantes au minimum : 5 mètres de long par 2,50-3 mètres de large.

#### ABRI DE JARDIN:

Un abri de jardin est une construction, annexe à l'habitation, destinée à l'entreposage de matériel nécessaire à l'usage et l'entretien d'un jardin. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Son emprise au sol ne peut dépasser 12 m<sup>2</sup> et la hauteur de sa façade ne doit pas excéder 2 mètres. Des prescriptions plus contraignantes peuvent être édictées en zone N.

#### LOGEMENT LOCATIF SOCIAL:

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

#### AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### INSTALLATION CLASSEE (L.511-1 du Code de l'environnement) :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des «installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement.

### LOTISSEMENT (R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme) :

Depuis le 1er octobre 2007, la procédure de demande de lotir a changé. Il faut demander un "permis d'aménager" si la division implique, sur une période de dix ans, la création de plus de deux lots, soit dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé, soit comprenant des équipements ou des espaces communs. Dans le cas contraire, il convient de procéder par "déclaration préalable", quel que soit le nombre de lots créés (y compris 1 lot nouveau) et ce, dans les deux cas. (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme).

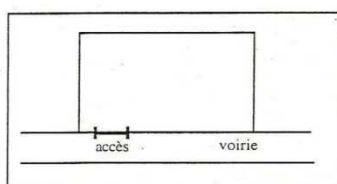
Pour les permis d'aménager de plus de 2500m<sup>2</sup> le recours à un architecte est obligatoire pour établir un projet architectural paysager et environnemental (PAPE)

Pour les permis d'aménager de moins de 2500m<sup>2</sup> le projet architectural paysager et environnemental (PAPE) doit être établi par un professionnel compétent (géomètre, paysagiste, urbaniste...)

### **1.3. VOIRIE**

#### ACCÈS PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, un seul et unique logement.



#### VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

L'article 6 du règlement s'applique aux voies publiques et privées respectant deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés.
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation motorisée.

#### VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

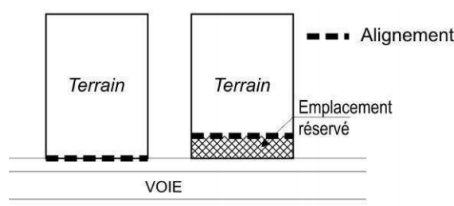
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit «à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

#### ALIGNEMENT

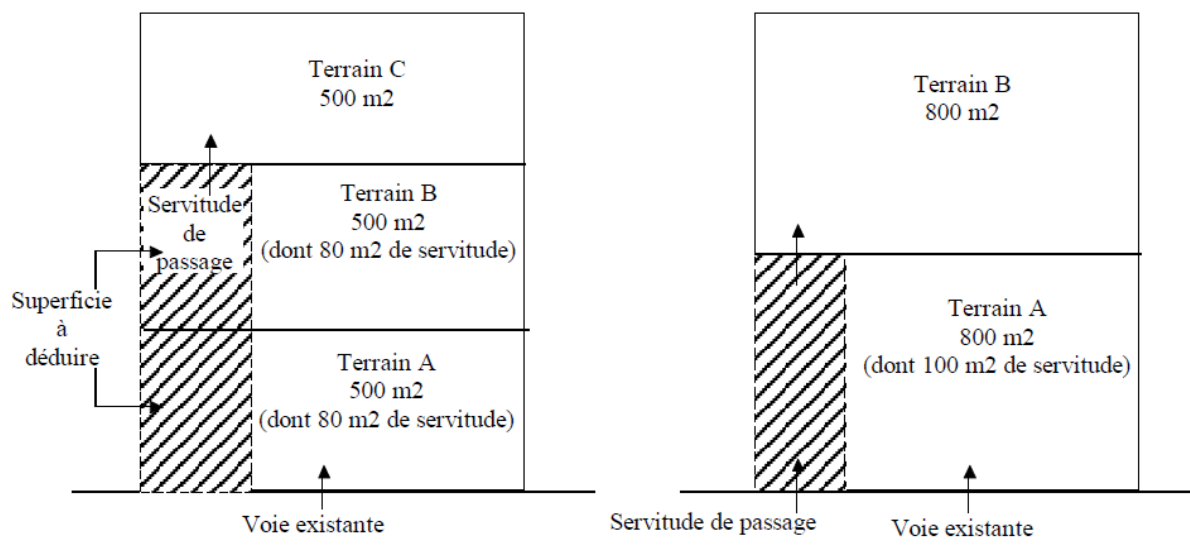
L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le terrain d'implantation de la construction (domaine « privé ») et la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique des véhicules et piétons ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant aux plans de zonage, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.



### VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).



### VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc...).

#### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

#### LARGEUR DE VOIE

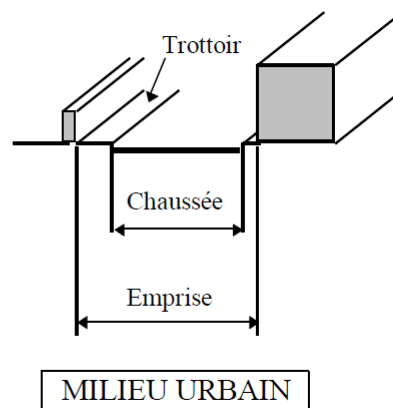
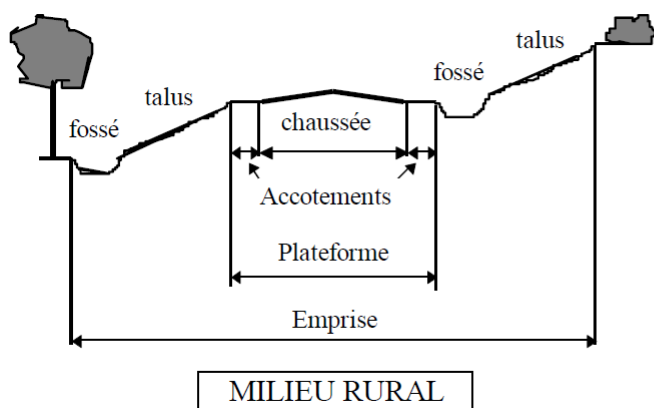
Est considérée comme largeur de voie, la distance entre les deux alignements opposés. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

#### ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

## EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



## **1.4. TERRAIN**

Il convient de distinguer :

### LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

## LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

## SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

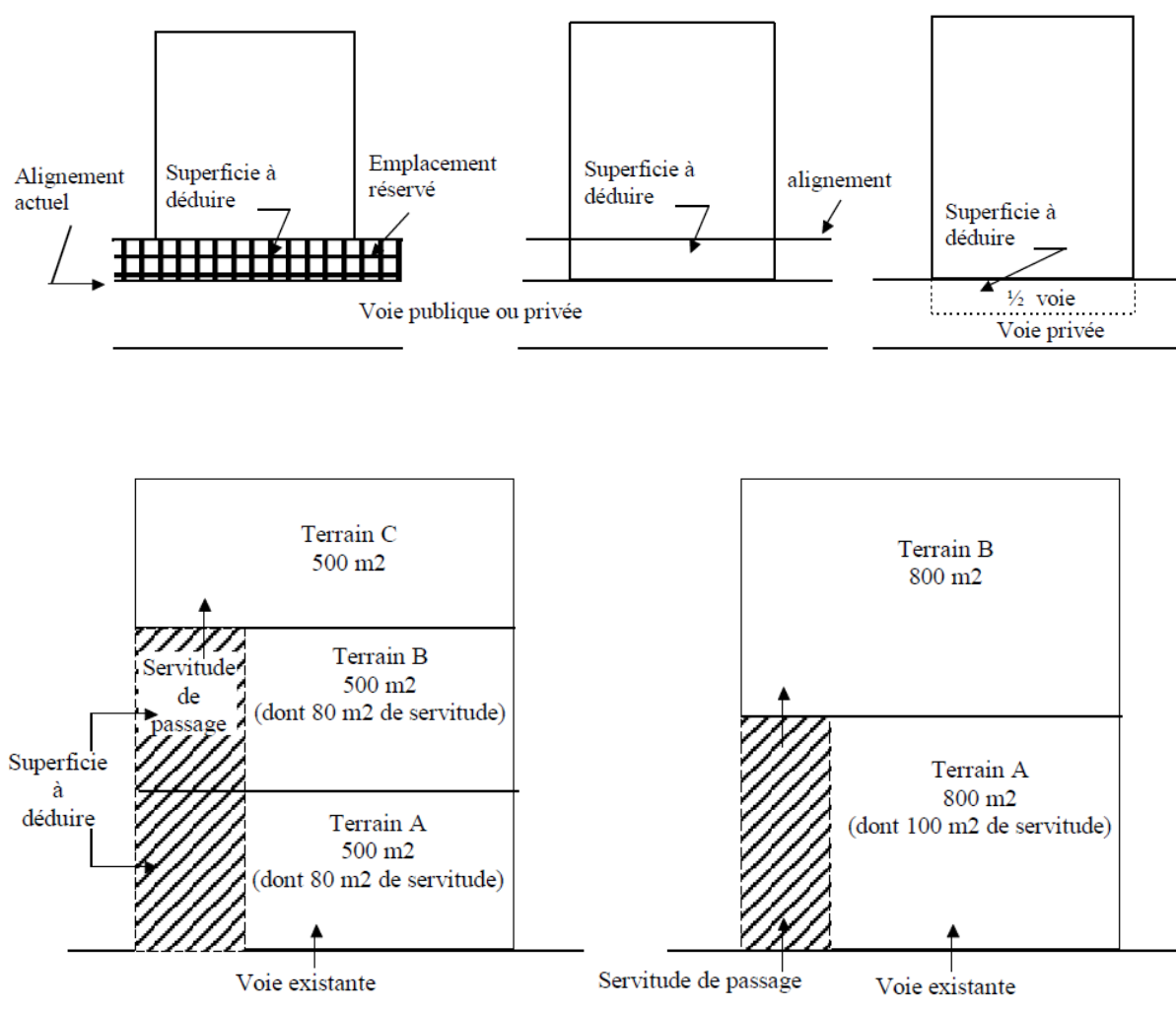
Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art. R.332-15 du code de l'urbanisme).



## SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie. Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire. La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie. Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A. Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

## **1.5. IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

### RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE OU DEMOLITION

En application des dispositions de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application des dispositions de l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### TOITURE TERRASSE

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes précultivées (sédum, vivaces, graminées...). S'installant aussi bien sur une structure en béton, en acier ou en bois, elle offre une surface vivante qui change d'aspect en fonction des saisons et de la floraison des végétaux).

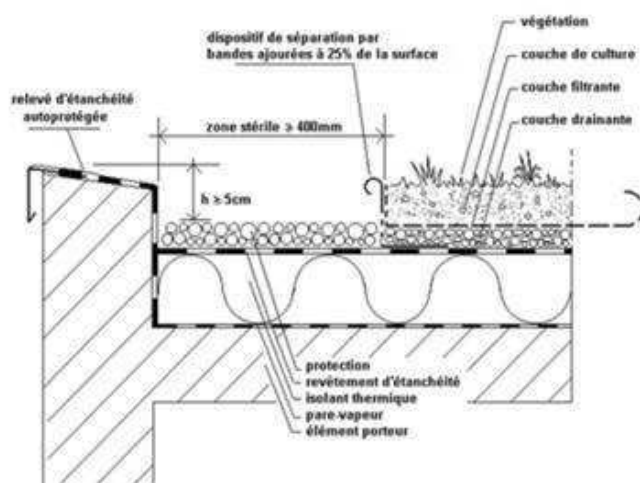


Schéma de coupe d'une toiture végétalisée type

Les toitures végétalisées peuvent faire l'objet d'un accès technique, uniquement pour entretien si le procédé le nécessite. Elle ne constitue en aucun cas une terrasse d'agrément pour les habitants ou les utilisateurs du bâtiment.

## ÉPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS

En urbanisme l'épannelage est la silhouette, la forme globale d'un édifice inséré dans sa rue, la masse donnée dans l'ensemble urbain, sans les détails

L'épannelage en sculpture et ornementation architecturale est l'opération qui consiste à éliminer la pierre excédante au profil que l'on désire révéler par une succession logique de taille et de traçage.

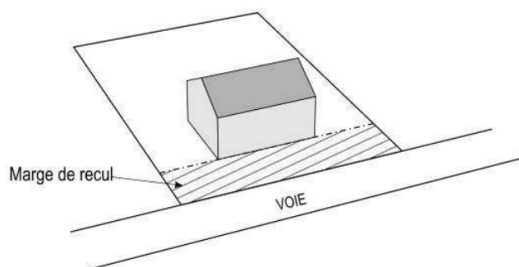
## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

### MARGES DE REcul

Retrait imposé, à l'article 6, aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.



### LIMITE DE VOIE

Pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan, Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

### LIMITES SEPARATIVES

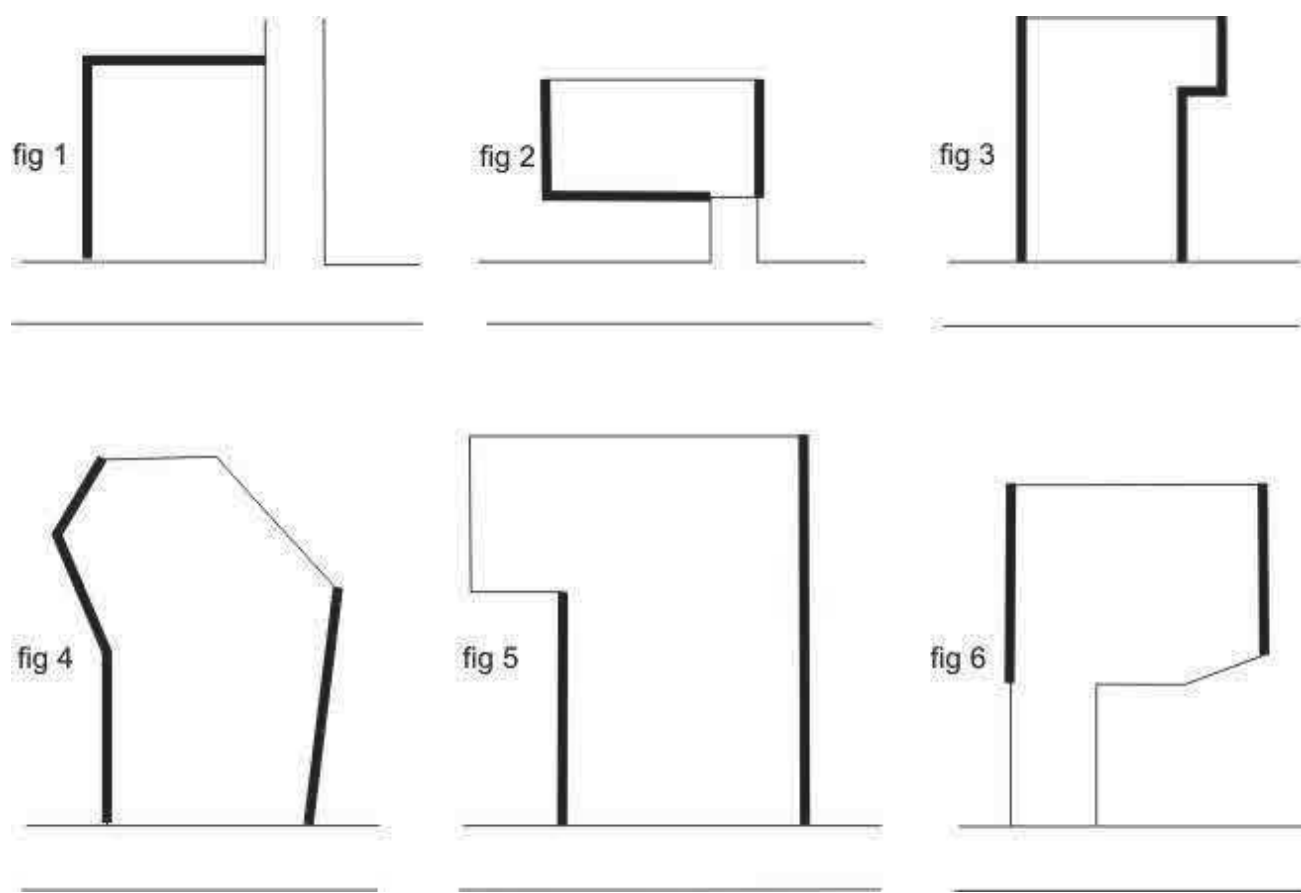
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible.

Exemples (les limites latérales figurent en gras) :



### MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

#### Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

### Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

### Baies

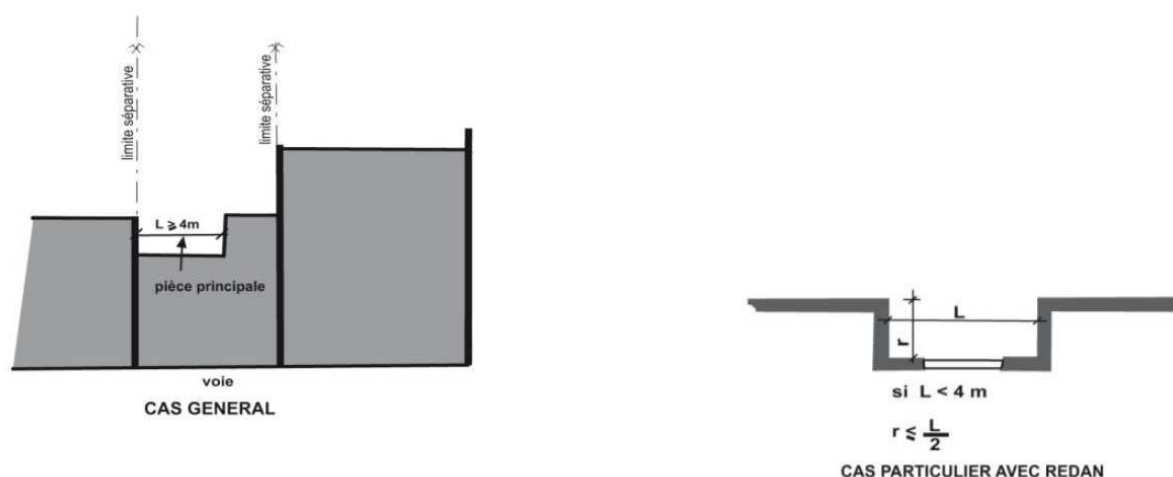
L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairage.

Ne constitue pas une baie :

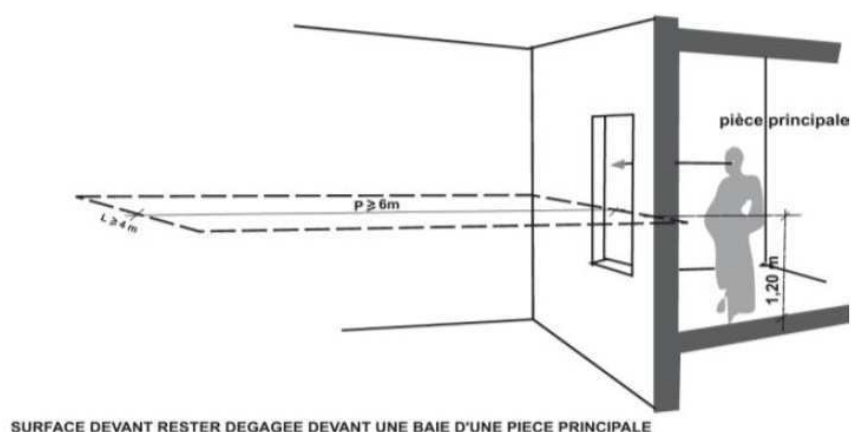
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ;
- Les ouvertures dont le linteau est situé à plus de 1,90m par rapport au plancher

L'implantation des constructions est mesurée au droit des baies et sur une largeur égale à 60 cm, prise de part et d'autre des pieds droits des baies

## Largeur de vue :



- elles possèdent, dans le cas de pièces traversantes ou de pièces d'angle délimitées par deux ou plusieurs façades, la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.



## MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface hors œuvre nette (surface de plancher) est inférieure à 60m<sup>2</sup>
- d'augmenter de plus de 50% la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

### CONTINUITE

La continuité s'entend de l'implantation des constructions principales accolées les unes aux autres.

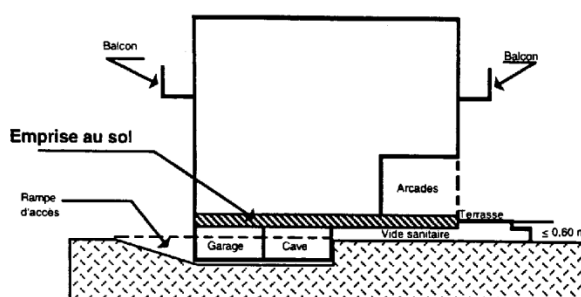


## 1.6. EMPRISE AU SOL ET ESPACES LIBRES

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>, correspond à la projection verticale de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres par rapport au sol naturel, exception faite des parties de constructions en sous-sol, des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la superficie du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, une servitude de localisation, ou un espace boisé classé. Cependant, si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle qui reste hors servitude.



### ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

### ARBRE DE HAUTE TIGE

Les arbres de haute tige sont des arbres dont la hauteur à l'âge adulte doit dépasser 2 mètres.

## **1.7. HAUTEUR**

### CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) est prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

### HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

En cas de toiture dite « à la Mansard », la hauteur de la façade se mesure à la « ligne de Bris » (Arête horizontale qui forme le changement de pente entre le terrasson et le Brisis).

### HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale ou hauteur au faîtage est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction. Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée

- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, éoliennes...)

### HAUTEUR DE LA FACADE

La hauteur de tous les plans façade se mesure ainsi :

- à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction, mesurée en tout point de la construction ;
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan incliné de la toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les attiques, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le gabarit-enveloppe, les cheminées, les saillies de cages d'escaliers ni d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

### NIVEAU

Ne sont comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

### NIVEAU EN ATTIQUE

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait de la façade.

### GABARIT-ENVELOPPE:

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie éventuellement admis aux articles 11 du présent règlement.

Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

Le gabarit-enveloppe est tracé en bordure de voie, dans les plans perpendiculaires à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

## SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

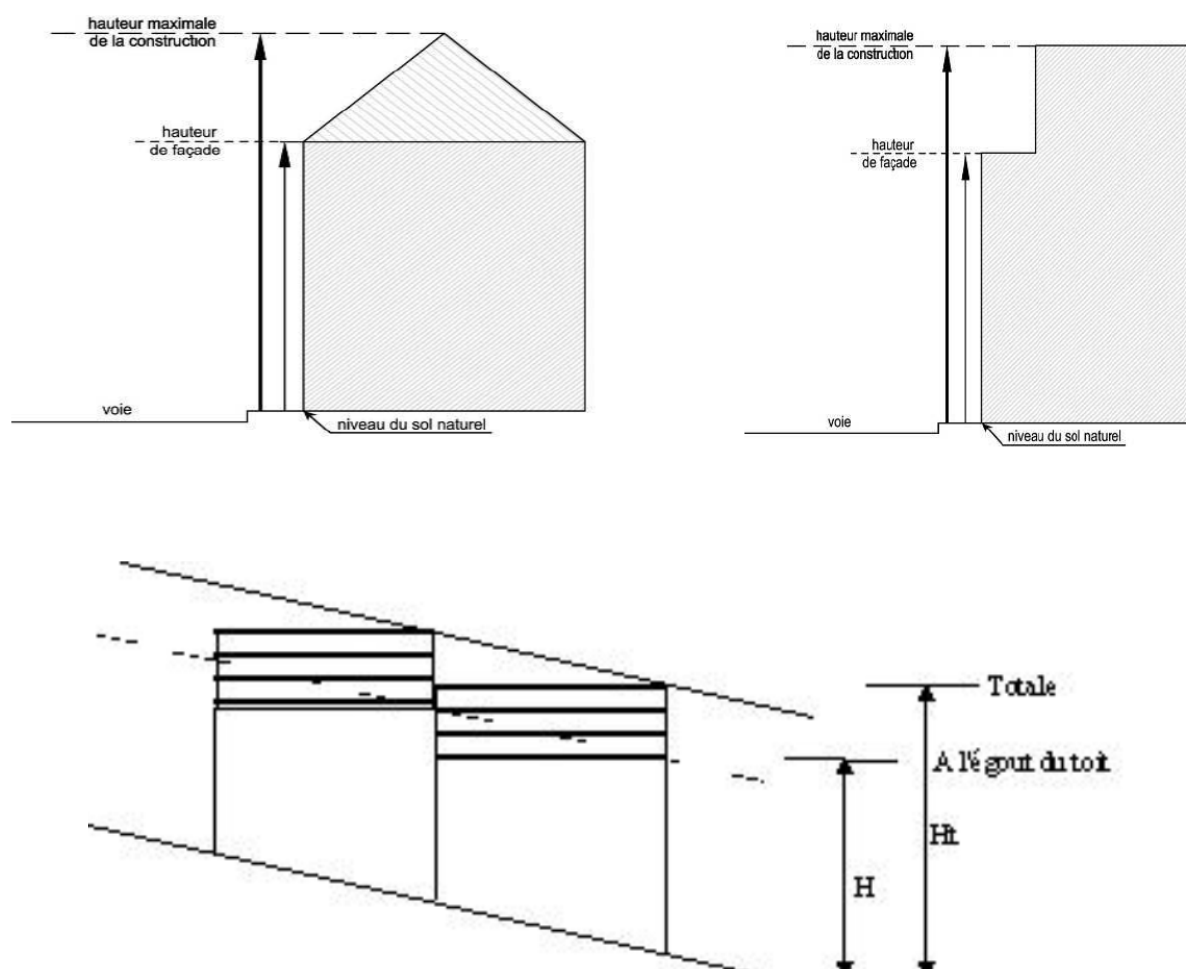
Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction

## TERRAIN NATUREL

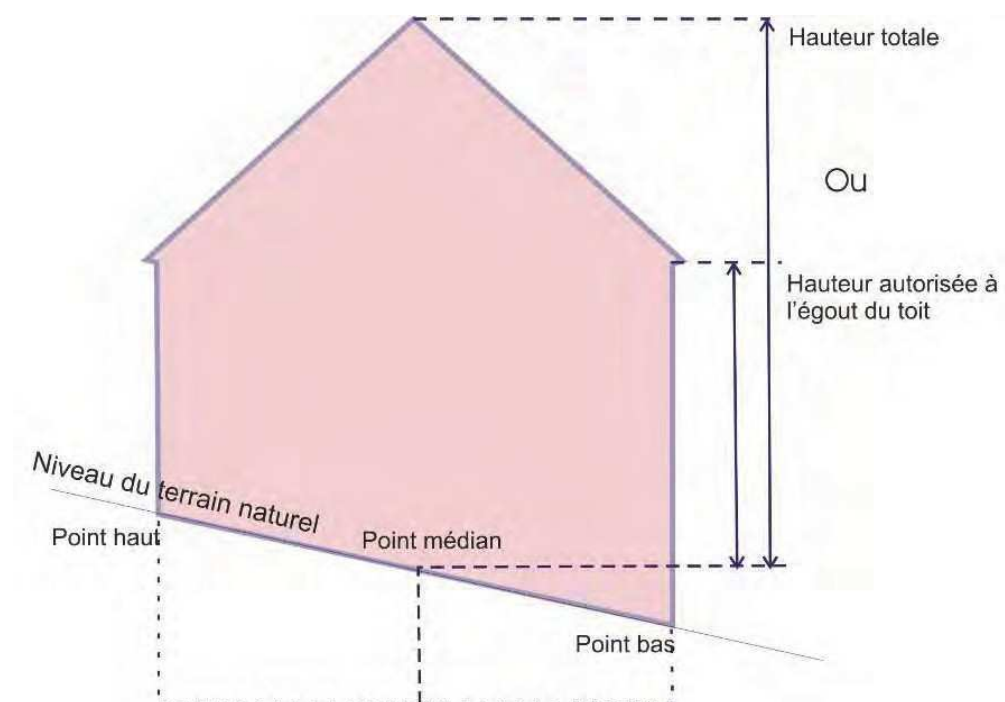
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

Toutefois, si ces terrains sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.V.O.), le niveau retenu est issu de la moyenne entre les points hauts et les points bas de ces terrains.



## POINT MEDIAN



## **1.8. DIVERS**

### ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### ANNEXES :

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. Sont considérées des constructions annexes, les constructions isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, dont la surface ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup>, ne comporte qu'un seul niveau de plancher et elle possède son entrée propre (il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions).

Elles comprennent :

- Les remises,
- Les ateliers,
- Les séchoirs et celliers extérieurs au logement,
- Les garages extérieurs au logement,
- Les locaux techniques
- Les constructions de type appentis (bûcher, espace couvert de stationnement,...)
- Etc...

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

### DESSICATION :

Perte de l'eau que renferme le sol.

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

### MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, État, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### SAILLIE OU SAILLIE TRADITIONNELLE :

On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, seuils, socles, ....

## MODENATURES :

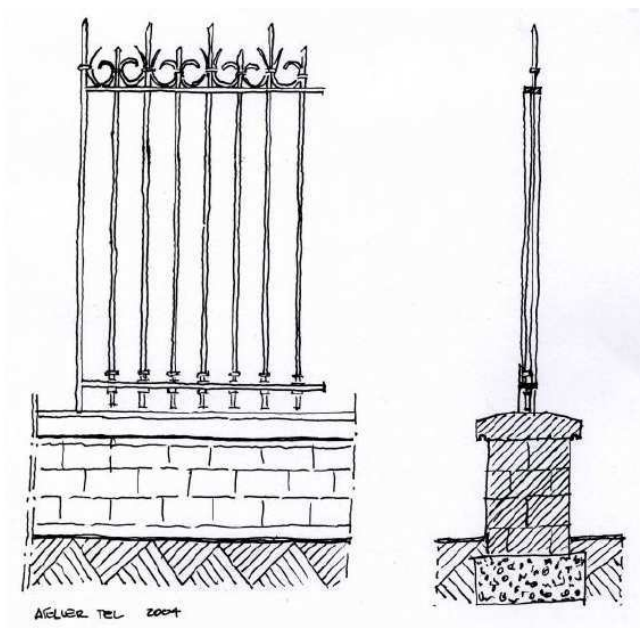
Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

La modénature détermine le caractère des divers ordres d'architecture.

## CLÔTURE AVEC GRILLE DITE À LA PARISIENNE

Clôture constituée d'un muret, réalisée en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical. Le muret doit représenter environ un tiers de la hauteur totale de la clôture.

Le barreaudage doit être réalisé en sections fines, de préférence en métal.



## CLOTURE AJOUREE

Clôture laissant voir la propriété privée (barreaux, lattes de bois,...).

## CLOTURE A CLAIRE VOIE

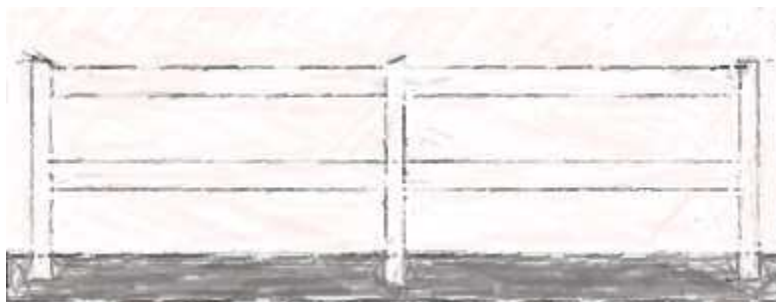
Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux, représentant un minimum de 50% du dispositif à claire voie et en dehors du mur bahut.



Le pourcentage de claire-voie se calcule en comparant la proportion des pleins (barreaux) et des vides (jour). Celle-ci doit être de proportion équivalente.

### CLOTURE AGRICOLE NORMANDE

Ou clôture lisse est une sous-catégorie de clôture à claire voie. Elle est généralement faite de béton ou de bois.



### VEGETAUX D'ESSENCE LOCALES

La notion d'essence locale exprime la composition végétale d'un lieu. L'emploi de l'expression "essences locales" traduit le projet de voir plantées des espèces en résonance avec le lieu, en écho au paysage. Des espèces adaptées au climat et aux conditions en place (sol, pH3) sauront tirer parti de leur environnement et se développer pleinement. L'emploi de végétaux adaptés pour la composition des lignes structurantes d'un projet tisse un lien entre celui-ci et le site, une continuité dont l'enjeu est celui de l'évolution du paysage, évitant sa banalisation et son morcellement. Et la façon dont les espaces publics et les limites de propriété sont traités conditionne fortement son intégration.

Exemple d'essences locales variées : la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures

d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

#### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

#### Coefficient de biotope (par surface)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une unité foncière dans les secteurs plus intense d'un territoire urbain, où il y a un risque de carence. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une unité foncière ou d'une opération. Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

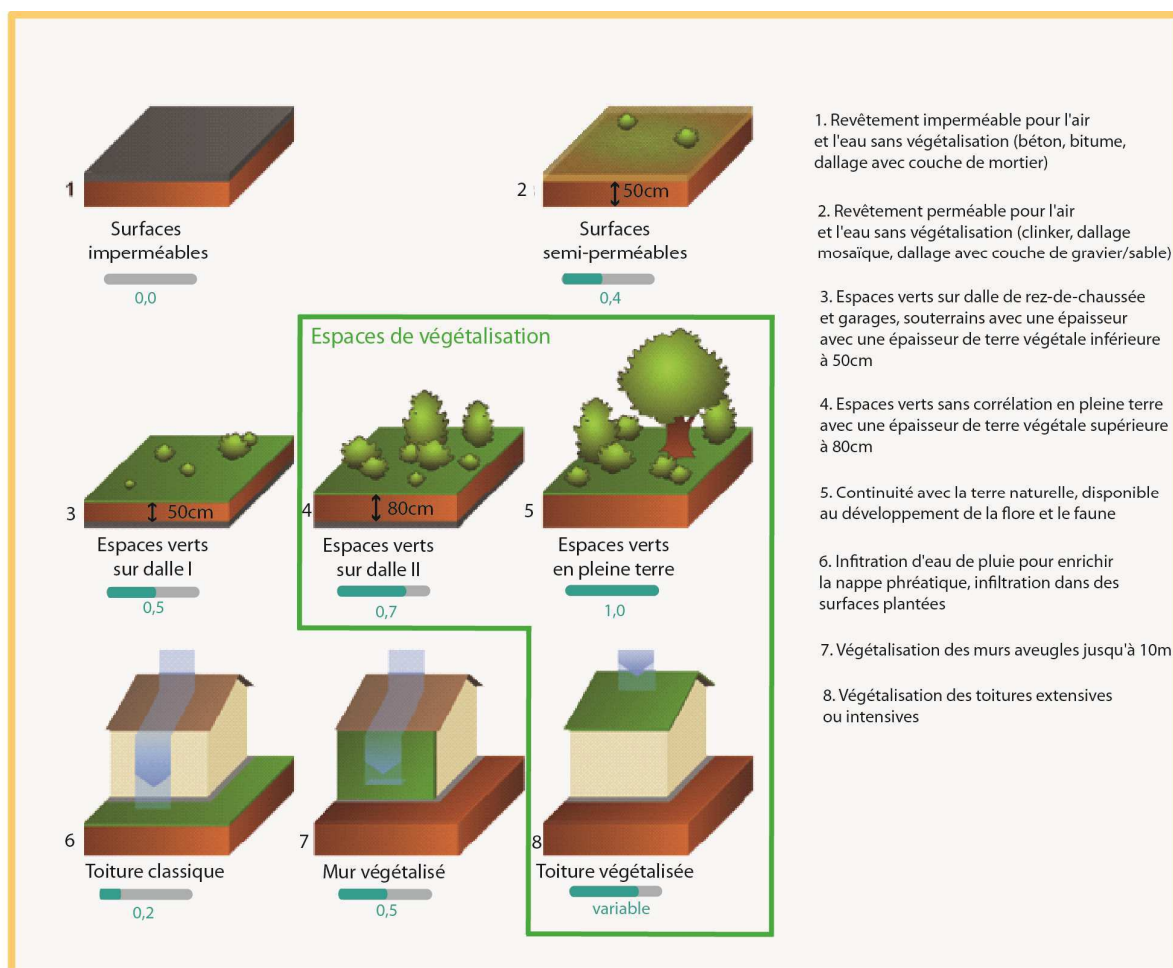
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m<sup>2</sup> de pleine terre équivalent à 10 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée équivalent à 7 m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

Le CBS a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de CBS a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.



Selon l'épaisseur de la toiture végétalisée, le coefficient pondérateur est plus ou moins important. Il sera de 0.5 lorsque les couches de drainage et substrat sont inférieures à 50 cm et à 0.7 lorsqu'elles ont une épaisseur supérieure.

Le CBS permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse aux enjeux bioclimatiques, de gestion différenciée des eaux pluviales, de l'alimentation de la nappe phréatique, de participation à la biodiversité flore/faune.

### Espaces verts et Pleine terre

Sont considérés comme espaces verts l'ensemble des espaces libres à dominante végétalisée. La partie d'espaces verts dite « en pleine terre » ne doit pas comporter de dalle en sous-sol susceptible d'en limiter la perméabilité.