



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DCM D'ARRÊT DU

CACHET DE LA MAIRIE

COMMUNE DE PUISEUX-PONTOISE

DEPARTEMENT DE VAL D'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5 : REGLEMENT

Identification du document

Élément	
Titre du document	Règlement
Nom du fichier	5-Reglement-ecrit-ARRET.doc
Version	10/01/2018 17:17:00
Rédacteur	MABU
Vérificateur	MABU
Chef d'agence	ACN

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	5
Chapitre 1 . Champ d'application portée et contenu du règlement	6
Chapitre 2 Dispositions généraleS relative a l'occupation des sols	7
Chapitre 3 : les dispositions générales liées aux déclarations et autorisations du droit des sols	8
Chapitre 4 Division du territoire en zones	10
Chapitre 6 : dispositions d'urbanisme applicables en division de lots ou lotissement	12
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE	13
SOUS-TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
Dispositions applicables à la zone UA	15
Dispositions applicables à la zone UB	31
Dispositions applicables à la zone UEc	45
Dispositions applicables à la zone UE	59
Dispositions applicables à la zone UEa	72
SOUS-TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	85
Dispositions applicables à la zone 1AU	86
Dispositions applicables à la zone 2AU	99
Dispositions applicables à la zone 1AUe	103
Dispositions applicables à la zone 2AUe	116
SOUS-TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	120
Dispositions applicables à la zone A.....	121
SOUS-TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	132
Dispositions applicables à la zone N.....	133
TITRE VI ANNEXES	144
ANNEXES DÉFINITIONS	145
ANNEXE : Espaces libres et plantations	155
ANNEXE ARTICLES.	157
TITRE V ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME ..	159
le patrimoine bâti	160
Le patrimoine végétal.....	163
Les chemins et sentes à préserver	166
Les vues.....	167

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 1 . CHAMP D'APPLICATION PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

SECTION 1 : CADRE DE L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Ainsi, l'ensemble des dispositions du présent règlement concourent à la réalisation des objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme assigné au territoire français et codifié à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Ce règlement est établi conformément aux articles L.131-1, L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il est par ailleurs élaboré sous sa forme modernisée, issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

SECTION 2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Puiseux-Pontoise s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

SECTION 3. CHAMP D'APPLICATION OPÉRATIONNEL

Le présent règlement régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des types de productions agricoles. Il précise notamment les dispositions concernant la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. Toutes définitions s'y rapportant sont précisées dans le lexique dans le titre VI du présent règlement.

Le PLU est opposable à toute opération, construction ou installation, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par toute autre réglementation indépendante y faisant référence (Installations classées pour la protection de l'environnement, agrément à l'installation de bureaux, étude de sécurité, etc.)

Toutefois, les schémas ou dessins accompagnant le présent règlement ne constitue en aucun cas des prescriptions directement opposables aux autorisations ou déclarations de construction, de démolir ou d'aménager. Il ne s'agit que d'un accompagnement au règlement écrit dont l'objectif est d'apporter une meilleure compréhension du document.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVE À L'OCCUPATION DES SOLS

SECTION 1 : RÉGLEMENT GÉNÉRAL D'URBANISME ET DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC

Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111.14.2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables (le texte de ces articles est rappelé ci-après : annexe articles).

Les articles suivants demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

- Salubrité et sécurité publiques
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2 : RAPPEL DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE AFFECTANT L'USAGE DES SOLS ET AUTRES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU TERRITOIRE, MENTIONNÉES AUX ANNEXES DU PLU

L'ensemble des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Puiseux-Pontoise sont précisées dans les annexes du PLU.

A titre de simple information, les SUP et autres dispositions annexes sont rappelées dans le tableau de synthèse, mis à jour conformément aux dispositions applicables aux annexes des PLU (article L.153-60 du Code de l'urbanisme), consultable en annexe... du présent règlement. Celles-ci ne constituent des dispositions spécifiques au règlement. Elles ne sont mentionnées qu'à titre de rappels pour en faciliter la prise en compte et l'application dans les projets d'urbanisme et d'utilisation ou d'occupation des sols. Leur champ d'application n'en est donc aucunement modifié et

se réfère tout naturellement aux champs d'application des annexes du PLU (consultable en annexe 3 du présent règlement).

SECTION 3. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations ou réglementations spécifiques notamment concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les règlements sanitaires (départementaux et communaux, le cas échéant), le code de la voirie routière et le code du patrimoine.

CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES LIÉES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS

SECTION 1 : SURSIS À STATUER

Conformément à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

- A partir de la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération ;
- Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente ;
- Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le Conseil municipal ;
- A compter de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU ;

SECTION 2 : DÉROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme 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 ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Par ailleurs, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades* des constructions existantes,
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades*.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1. Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur* de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
2. Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur* maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;
3. Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;
4. Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;
5. Déroger aux règles de retrait* fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives*, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

SECTION 4 : ADAPTATION MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Toutefois, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées. Des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU peuvent également être accordées dans les cas limitativement fixés à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

SECTION 5 : RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE

Conformément à 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.

SECTION 6 : SERVITUDE DE « COUR COMMUNE »

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret. Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable.

CHAPITRE 4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

SECTION 1 : LES ZONES ET SECTEURS URBAINS

Art. R.151-17 du code de l'urbanisme. « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section ».

La délimitation des zones et des secteurs est portée au plan de zonage.

Art. R.151-18 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 ».

Le Plan Local d'Urbanisme de Puiseux-Pontoise comprend :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UE
- les secteurs UEa et UEb qui correspondent à des secteurs destinés à l'industrie ou aux activités relatives à l'agriculture, se distinguent de l'ensemble de la zone UE par des règles d'implantation spécifiques liées au caractère des sites concernés.

SECTION 2 : LES ZONES ET SECTEURS À URBANISER

Art. R.151-20 du Code de l'Urbanisme. « Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision

du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Le Plan local d'Urbanisme de Puiseux-Pontoise comprend :

- une zone 1AU à destination principale d'habitat
- une zone 2AU à destination mixte habitat et activité
- deux zones 1AUe à destination d'activités
- une zone 2AUe à destination d'activités

SECTION 3 : LES ZONES AGRICOLES

Art.R.151-22 du code de l'urbanisme. « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le Plan local d'Urbanisme de Puiseux-Pontoise comprend :

- une zone A.

SECTION 4 : LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Art.R.151-24 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 :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Il est interdit de construire dans la zone N en dehors des prescriptions des articles L.151-12 et L.151-13.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- une zone N.

Le secteur Ne : Conformément à l'article L151-11, le secteur Ne (N équipement) correspond aux équipements publics dont tout ou partie de la surface est de plein air, à savoir le cimetière intercommunal et le site des espaces verts de la CACP.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES EN DIVISION DE LOTS OU LOTISSEMENT

Dans le cadre d'une division ou de constitution d'un lotissement conformément à la définition du Code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement énoncées ci-après sont analysées au regard du terrain d'assiette du projet et non lots par lots.

Par ailleurs, les dispositions d'urbanisme imposées par un règlement de lotissement s'imposent en complément du règlement du PLU. En cas de dispositions différentes, la disposition la plus contraignante est appliquée.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

SOUS-TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

C'est la zone urbaine centrale développée de part et d'autre de la Grande Rue.

SECTION 1 – UA : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1. les destinations autorisées ou admises sous conditions :

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	sauf destination agricole des bâtiments existants qui peuvent être modifiés selon les dispositions du règlement de la zone UA
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5			Artisanat et commerce de détail associé : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	6			Restauration : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	7		Commerce de gros	
	8			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	9			Hébergement hôtelier et touristique : Constructions, installations et utilisations du

				sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	10			Cinéma : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
Equipement d'intérêt collectif	11			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.
	12			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.
	13			Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.

	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt dans la mesure où leur surface est inférieure à 500 m ² .
	19			Bureau : dans la mesure où ils sont jugés compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	20		Centre de congrès et d'exposition	

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts de toute nature au sol, notamment de ferrailles, d'épaves, de matériaux, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.
- Dans les terrains cultivés à protéger, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation et la protection des cultures.

3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'adaptation et la réfection des constructions et installations interdites en zone UA sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence en centre bourg.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

■ Protection – Risques et nuisances.

ARCHEOLOGIE

- Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION 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 doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe « Contraintes géotechniques retrait-gonflement des sols argileux ».

RISQUES DE RUISSELLEMENT ET INONDATION

Sur une distance de 5m de part et d'autre des lignes d'écoulement d'eaux pluviales repérés au document graphique du règlement,

- les constructions, remblais ou clôtures sont autorisés sous réserve de se trouver dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...) ou de construction présentant une étude hydraulique précisant 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 extensions de moins de 30m² sous réserve de prendre les précautions nécessaires pour ne pas exposer la construction à des dommages et de ne pas accroître le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

SECTION 2-UA : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est rappelé que dans le **Périmètre Délimité des Abords (PDA, cf. annexe X du PLU)**, les travaux et aménagements sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Sous-section 2.1-UA : Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserves de respecter les dispositions générales, notamment en matière de sécurité, salubrité et insertion dans l'environnement et le paysage urbain, les prescriptions de la présente sous-section ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif, **notamment les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient;**
- aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,8 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.);

Des exceptions liées aux bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, sont de plus admises :

- 1- en faveur d'une meilleure isolation thermique concernant le gabarit de la construction (implantation, hauteur et emprise au sol)
 - Une distance de retrait concernant l'implantation et/ou une emprise au sol moindres que celles définies dans les dispositions ultérieures est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique par

l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, hors façades érigées au droit d'une limite séparative, d'une limite de voirie ou à l'alignement.

- De plus, la surélévation des bâtiments existants, dans la limite de 0,30 de hauteur supplémentaire est autorisée pour permettre l'isolation des toitures, nonobstant toutes dispositions contraires liées à la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- 2- Pour permettre les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, quel que soit les dispositions contraires des alinéas 2.1.1 à 2.1.3
- Il est autorisé une exception aux dispositions d'implantation ci-dessous, pour les modifications, extensions ou transformations légères du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que celles-ci s'implantent en continuité du bâti existant sur le terrain ou en limite de celui-ci et que les façades des baies comportant des vues créées ou existantes respectent les marges d'isolement définies pour la zone considérée.

2.1.1-UA2 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à **l'alignement** des voies publiques existantes ou projetées chaque fois que la constitution, le maintien ou la confortation d'un front bâti aligné sont en jeu.
2. **Des implantations en retrait** par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées peuvent être admises :
 - Pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : prolongement ou reconstitution d'un ordonnancement bâti en retrait par rapport à l'alignement, avec au moins deux constructions mitoyennes existantes, en bon état et de volume comparable.
 - Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (véranda, auvent, balcon, emmarchements, rampes...) sont admis dans la marge de recul.

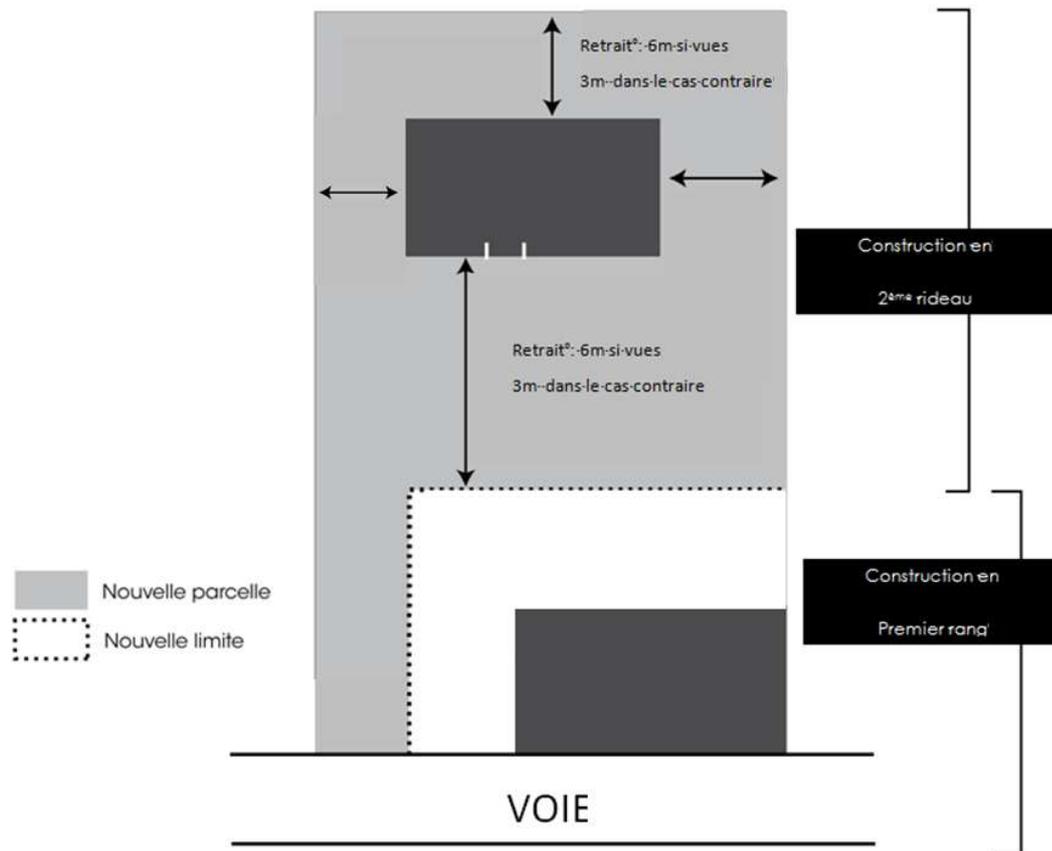
2.1.2-UA : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- **Les constructions en façade sur l'alignement** doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives joignant l'alignement.

Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative :

- la marge de recul, à réserver par rapport à la limite de propriété, doit présenter un minimum de 6 mètres si elle comporte des vues principales et de 3 mètres dans le cas contraire.

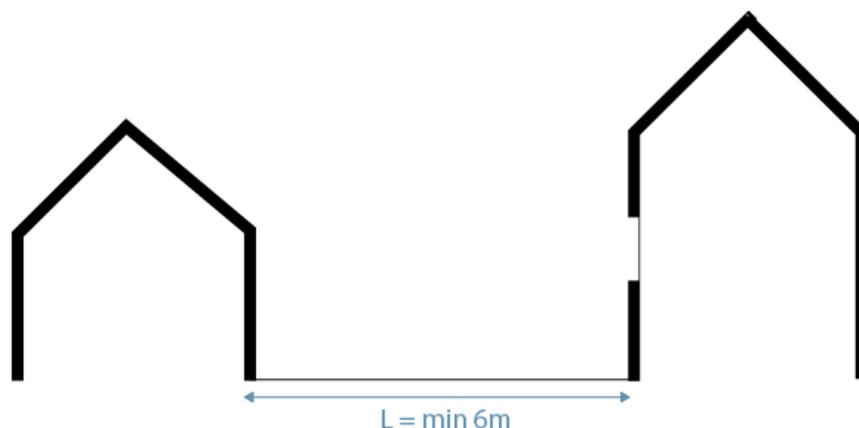
- 3- **Les constructions en deuxième rideau** (et au-delà) doivent s'implanter en retrait des limites séparatives (en respectant les marges de recul fixées en 1).

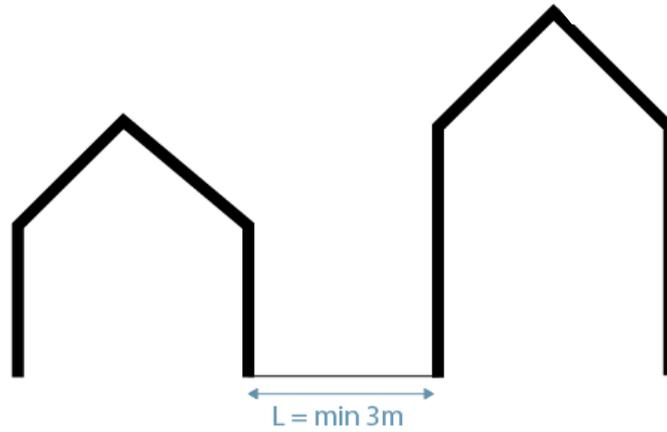


- Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction mitoyenne peut être imposée.
- Les constructions projetées en deuxième rideau (et au-delà) sont autorisées à joindre les limites séparatives dans les cas suivants :
 - Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifée en limite séparative.
 - Lorsque sont édifés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables (Hauteur +/- 50cm et Largeur +/- 1m).
 - Lorsque leur hauteur n'excède pas 5,50m au faîtage.

2.1.3-UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété, est autorisée à condition qu'en tout point de chaque partie de construction, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une partie de construction d'un autre bâtiment, soit au moins égale à **6 m** si l'une des deux parties de construction comporte des vues et au moins égale à 3m si les deux parties de construction ne comportent pas de vue.





Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (cf. dispositions générales : chapitre 5).

2.1.4-UA : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80 %** de la superficie de la parcelle, excepté en cas d'aménagement dans leur volume de constructions existantes depuis plus de 2 ans.

2.1.5-UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du bâti sera limitée à 7m à l'égout du toit et à 7,5m à l'acrotère.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas au bâti existant.

(Voir annexe « Calcul de la hauteur (voir annexe).

Sous-section UA 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages de sécurité.

2.2.1-UA ASPECT EXTERIEUR

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives (historique, culturelle, architecturale ou urbaine).

Matériaux et couleurs

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées galvanisées ou peintes ainsi que celles en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

Les constructions à vocation économique

La limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre ainsi que l'harmonie des teintes avec le contexte environnant doivent être recherchées.

Façades

En cas de tènement foncier important ou de regroupement parcellaire, les projets doivent éviter l'uniformité et l'effet de masse soit par le rythme des façades (et en particulier des ruptures appropriées), soit par la fragmentation du bâti ou des percées visuelles.

Pour les façades à l'alignement, les raccordements doivent être particulièrement étudiés et il peut être imposé de façon à faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. En toiture, elles seront intégrées à celles-ci, en respectant son inclinaison sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique et à condition que la construction globale après travaux atteigne une performance de plus de 15% supplémentaire à la réglementation thermique en vigueur.

Façades/vitrines commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture du bâtiment concerné,
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs constructions contigües, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives.
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénature, panneaux en bois travaillé, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur,
- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, Etc.) il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Clôtures

La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,20 mètres.

Les clôtures sur l'alignement doivent être constituées de murs pleins en pierres appareillées ou enduites ou d'un mur bahut d'une hauteur de 0,90 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Des dispositions différentes (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive) pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

Les clôtures en limite séparative : aucune prescription.

Architecture des toitures

La qualité de leur intégration est appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le positionnement des lucarnes le cas échéant doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les châssis de toit le cas échéant ne doivent pas miter la toiture, aussi on doit éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations. Ils doivent être intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture.

En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci doit être d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

Les couvertures traditionnelles n'admettront que les tuiles plates, sans tuiles de rive, avec un nombre de tuiles minimales de 26/m².

Intégration des éléments techniques de performance ou confort thermique du bâtiment/ ou dispositifs en faveur de la valorisation thermique des bâtiments

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Pour toutes les constructions, les éléments de performance ou confort thermique comme les panneaux de toiture, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur. En toiture, elles seront intégrées à celles-ci, en respectant son inclinaison sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique et à condition que la construction globale après travaux atteigne une performance de plus de 15% supplémentaire à la réglementation thermique en vigueur.

Autres

■ Distribution de la télécommunication

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

■ Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives.

2.2.2-UA LE PATRIMOINE BATI ET VEGETAL

Se référer aux fiches du titre V du présent règlement.

Remarque : nonobstant les dispositions ci-dessus, ces éléments situés dans le périmètre des Monuments Historiques seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres (L.151-19 du Code de l'urbanisme).

2.2.3-UA : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions générales (liées aux performances énergétiques et environnementales)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Sous-section UA 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1-UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement pour le choix des essences végétales à privilégier.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les aires de stationnement aménagées en evergreen ne pourront constituer des emprises de pleine terre.

Toutes les mesures visant à la conservation des arbres existants sur un terrain participant à la valorisation du paysage naturel, à la qualité du cadre de vie du quartier et à la préservation du patrimoine arboré devront être adoptées, quand bien même ces sujets ne seraient pas inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

2.3.2- UA : LE PATRIMOINE VEGETAL

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151-19 du Code de l'Urbanisme), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles.

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

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés si nécessaire, notamment en fonction de l'état sanitaire et physiologique des sujets et dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes et présentant le même gabarit à l'âge adulte.

Se référer aux fiches V en annexe du règlement.

Sous-section 2.4-UA: Stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé de répondre, en fonction de la nature des projets, aux dispositions ci-après mentionnées :

Les aires de stationnement doivent être réalisées en priorité sur le terrain d'assiette du projet et en second lieu, le cas échéant, dans son environnement immédiat*.

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

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

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

HABITATION

2 places par logement

Ces obligations réglementaires sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage sur le terrain d'assiette du projet.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur, soit au moins 1 emplacement par logement pour les collectifs et l'ensemble des places exigées par le présent règlement pour les autres destinations.

Disposition spécifique au logement locatif social (LLS) :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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 fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles dans l'habitat collectif. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² pour les autres typologies de logement avec 3m² minimum

HEBERGEMENT HOTELIER

1 place de stationnement pour 3 lits.

BUREAUX

1 place **maximum** par 55 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des cycles

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

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

AUTRES ACTIVITES AUTORISEES :

1 place par 40 m² de surface de plancher.

Dispositions spécifiques aux exploitations commerciales et cinématographiques

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

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

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

Stationnement des cycles

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

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, leur surface doit représenter :

- 1.5 m² de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce
- 1.5 m de stationnement vélo pour 400 m² de surface de plancher créée pour l'industrie
- 1.5 m² de stationnement pour 500 m² de surface de plancher créée d'entrepôt

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter les dispositions suivantes :

- Ecole primaire : 1,5m² de stationnement par tranche de 10 personnes accueillies dans Etablissement Recevant du Publique (ERP)

- Etablissement du secondaire (collèges-lycée) : 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 4 personnes accueillies dans l'ERP
- Université ou enseignement supérieur : 1,5 m² de stationnement par tranche de 3 personnes accueillies dans l'ERP

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus :

Ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

SECTION 3-UA : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1-UA: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

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

3.2-UA: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'urbanisme : « Compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif et respecter l'ensemble des conditions particulières définies par le règlement d'assainissement en vigueur, approuvé le 20/03/2012 et annexé au PLU ou le cas échéant, par la réglementation ou dispositions spécifiques complémentaires imposées pour des installations classées
- L'assainissement interne est de type séparatif.

■ Eaux pluviales

- La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) à la compétence de la gestion des eaux pluviales. Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux.
- Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP ainsi qu'au zonage d'assainissement de la commune, notamment :
 - La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.
 - Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
 - Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à minima à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – Pour les surfaces inférieures à 2,5 ha, maximum de 5 l/s toléré, pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans (préconisé à 20 ans).
 - Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement.
 - Dans les zones à risques géologiques liés au gypse, l'infiltration est à proscrire.
 - Dans les zones de fortes contraintes hydrauliques, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (zéro rejet), dans la limite de la faisabilité technique.
 - Dans les zones classées au PPRI, le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

Distribution électrique

- Les réseaux électriques doivent être enterrés.

3.3-UA : OBLIGATIONS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

3.4- UA : TRAITEMENT DES 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

C'est la zone d'extension de l'urbanisation à caractère peu dense et discontinu, où prédomine la fonction résidentielle sous forme de constructions pavillonnaires.

SECTION 1 – UB : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1. les destinations autorisées ou admises sous conditions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricoles	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Logement		
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum

				dans l'environnement urbain.
	13			Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.
	14			Salle d'art et de spectacles : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.
	15			Equipements sportifs : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.
	16			Autres équipements recevant du public : Constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19			Bureau : dans la mesure où ils sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	20		Centre de congrès et d'exposition	

2. Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts de toute nature au sol, notamment de ferrailles, d'épaves, de matériaux, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.

- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.

3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'adaptation et la réfection des constructions et installations interdites en zone UB sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers pour le voisinage résultant de leur présence en centre bourg.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

■ Protection – Risques et nuisances.

ARCHEOLOGIE

- Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION 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 doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe « Contraintes géotechniques retrait-gonflement des sols argileux ».

RISQUES DE RUISSELLEMENT ET INONDATION

- Sur une distance de 5m de part et d'autre des lignes d'écoulement d'eaux pluviales repérés au document graphique du règlement,
- les constructions, remblais ou clôtures sont autorisés sous réserve de se trouver dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...) ou de construction présentant une étude hydraulique précisant 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 extensions de moins de 30m² sous réserve de prendre les précautions nécessaires pour ne pas exposer la construction à des dommages et de ne pas accroître le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

SECTION 2-UB : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est rappelé que dans le **Périmètre Délimité des Abords (PDA, cf. annexe 3 du PLU)**, les travaux et aménagements sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Sous-section 2.1-UB : Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserves de respecter les dispositions générales, notamment en matière de sécurité, salubrité et insertion dans l'environnement et le paysage urbain, les prescriptions de la présente sous-section ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif, **notamment les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient;**
- aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,8 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.);

Des exceptions liées aux bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, sont de plus admises :

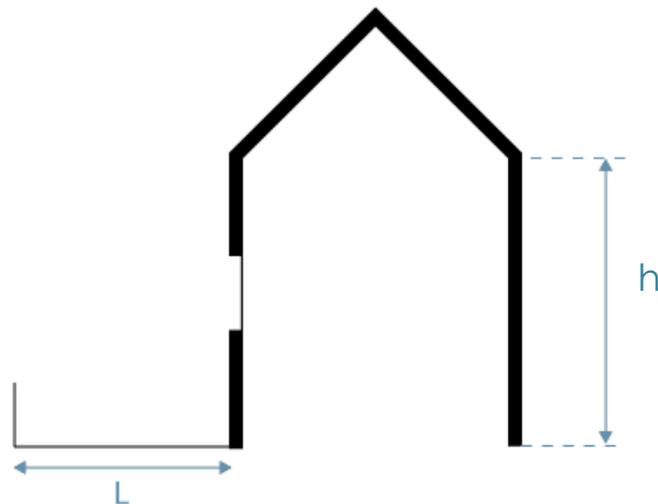
- 1- en faveur d'une meilleure isolation thermique concernant le gabarit de la construction (implantation, hauteur et emprise au sol)
 - Une distance de retrait concernant l'implantation et/ou une emprise au sol moindres que celles définies dans les dispositions ultérieures est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, hors façades érigées au droit d'une limite séparative, d'une limite de voirie ou à l'alignement.
 - De plus, la surélévation des bâtiments existants, dans la limite de 0,30 de hauteur supplémentaire est autorisée pour permettre l'isolation des toitures, nonobstant toutes dispositions contraires liées à la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- 2- Pour permettre les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, quel que soit les dispositions contraires des alinéas 2.1.1 à 2.1.3 :
 - Il est autorisé une exception aux dispositions d'implantation ci-dessous, pour les modifications, extensions ou transformations légères du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que celles-ci s'implantent en continuité du bâti existant sur le terrain ou en limite de celui-ci et que les façades des baies comportant des vues créées ou existantes respectent les marges d'isolement définies pour la zone considérée.

2.1.1-UB : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées avec un **retrait de 5 mètres au moins** sur l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.
 - Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (véranda, auvent, balcon, emmarchements, rampes...) sont admis dans la marge de recul.
2. **Une implantation différente** (retrait inférieur à 5 mètres, voire alignement) est tolérée dans le cas de mise en œuvre d'une composition urbaine et architecturale d'ensemble (lotissement par exemple) ;
 - pour le maintien ou le remplacement de constructions existantes à l'alignement ;
 - pour de nouvelles constructions venant s'inscrire dans le prolongement ou entre deux constructions elles-mêmes implantées à l'alignement (ou en retrait moindre).

2.1.2-UB: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives.**
 - La marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale :
 - à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 mètres si elle comporte des vues.



$$L = \frac{1}{2} h$$

- avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

2- L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative lorsque celle-ci est contiguë à une zone A ou N.

3- Lorsqu'une construction s'implante en limite séparative, elle doit aligner sa façade avec la construction de la parcelle adjacente joignant cette limite si elle existe.

4- Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité ne dépassant pas une hauteur totale de 2,50 m et une superficie de 20m² peuvent s'implanter en limite séparative.

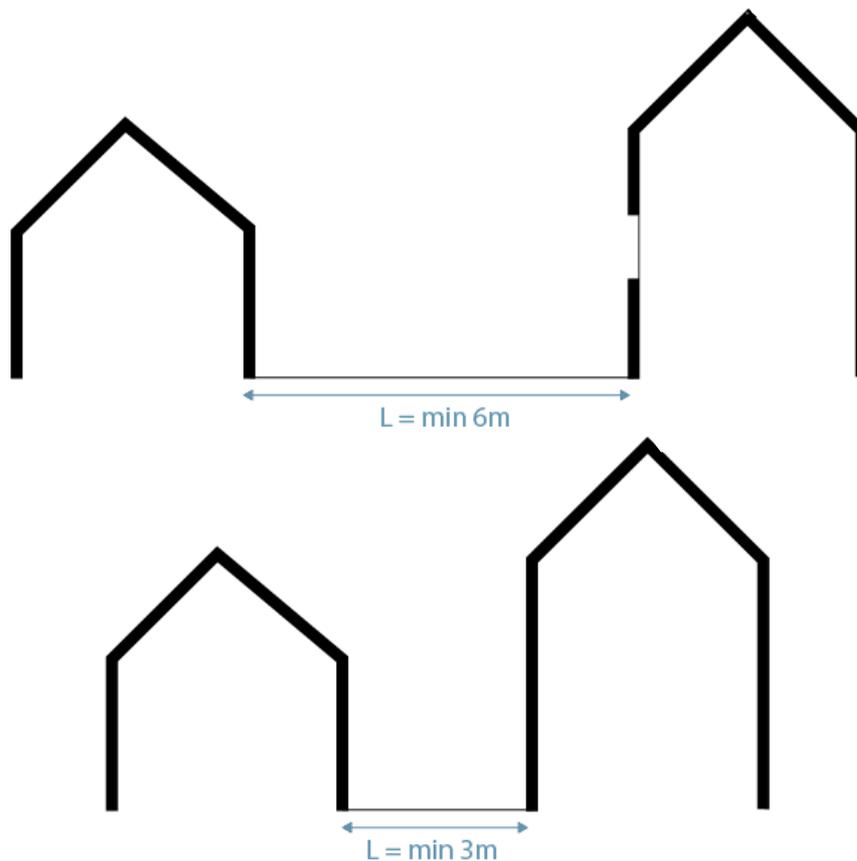
Les constructions peuvent être autorisées à joindre les limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque la construction projetée s'adosse et s'aligne à une construction existante en bon état et de gabarit comparable (Hauteur +/- 50cm et Largeur +/- 1m) édifée en limite séparative.
- lorsque sont édifés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables (Hauteur +/- 50cm et Largeur +/- 1m).

2.1.3-UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété, est autorisée à condition qu'en tout point de chaque partie de construction, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une partie de construction d'un autre bâtiment, soit au moins égale à **6 m** si l'une des deux parties de construction comporte des vues et au moins égale à 3m si les deux parties de construction ne comportent pas de vue.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (cf. dispositions générales : chapitre 5).



2.1.4-UB: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la superficie de la parcelle, excepté en cas d'aménagement de constructions existantes dans leur volume.

Une emprise au sol supplémentaire de **10 %** est autorisée pour la construction de garages et abris de jardin dans la limite de 20 m² maximum.

2.1.5-UB : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du bâti sera limitée à 7m à l'égout du toit et à 7,5m à l'acrotère.

(Voir annexe « Calcul de la hauteur »).

Sous-section UB 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages de sécurité.

2.2.1-UB : ASPECT EXTERIEUR

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives (historique, culturelle, architecturale ou urbaine).

Matériaux et couleurs

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées galvanisées ou peintes ainsi que celles en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci doit être d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

Façades

En cas de tènement foncier important ou de regroupement parcellaire, les projets doivent éviter l'uniformité et l'effet de masse soit par le rythme des façades (et en particulier des ruptures appropriées), soit par la fragmentation du bâti ou des percées visuelles.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. En toiture, elles seront intégrées à celles-ci, en respectant son inclinaison sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique et à condition que la construction globale après travaux atteigne une performance de plus de 15% supplémentaire à la réglementation thermique en vigueur.

Clôtures

La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,20 mètres.

Les clôtures sur l'alignement doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,90 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Des dispositions différentes (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive) pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

Les clôtures en limite séparative : aucune prescription particulière.

Toitures

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le positionnement des lucarnes le cas échéant doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les châssis de toit le cas échéant ne doivent pas miter la toiture, aussi on doit éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations. Ils doivent être intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture.

Intégration des éléments techniques de performance ou confort thermique du bâtiment/ ou dispositifs en faveur de la valorisation thermique des bâtiments

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Les éléments techniques de performance ou de confort thermique des bâtiments devront s'intégrer à la structure générale de la construction.

Autres

■ Distribution de la télécommunication

Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

■ Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia

Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives.

2.2.2-UB : LE PATRIMOINE BATI ET VEGETAL

Se référer aux fiches du titre V du présent règlement.

Remarque : notwithstanding les dispositions ci-dessus, ces éléments situés dans le périmètre des Monuments Historiques seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres (L.151-19).

2.2.3-UB : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions générales (liées aux performances énergétiques et environnementales)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Sous-section UB 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1-UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

Des espaces paysagés à dominante végétale doivent être aménagés **en pleine terre sur une surface égale au minimum à 30% de la surface totale du terrain**. Il sera planté au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de pleine terre.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les aires de stationnement aménagées en evergreen ne pourront constituer des emprises de pleine terre.

Toutes les mesures visant à la conservation des arbres existants sur un terrain participant à la valorisation du paysage naturel, à la qualité du cadre de vie du quartier et à la préservation du patrimoine arboré devront être adoptées, quand bien même ces sujets ne seraient pas inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces paysagés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, mais en aucun cas les parkings et les espaces de circulation automobile.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et ses lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- la continuité avec les espaces libres des terrains voisins ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

La protection et la remise en état des haies, talus, noues et fossés est imposée.

Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement pour le choix des essences végétales à privilégier.

2.3.2- UB : LE PATRIMOINE VEGETAL

Les secteurs concernés par des enjeux paysagers (L.151-19 du Code de l'Urbanisme), localisés sur le plan de zonage, doivent être conservés et sont inconstructibles.

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

Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés si nécessaire, notamment en fonction de l'état sanitaire et physiologique des sujets et dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes et présentant le même gabarit à l'âge adulte.

Se référer aux fiches V en annexe du règlement.

Sous-section 2.4-UB: Stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé de répondre, en fonction de la nature des projets, aux dispositions ci-après mentionnées :

Les aires de stationnement doivent être réalisées en priorité sur le terrain d'assiette du projet et en second lieu, le cas échéant, dans son environnement immédiat*.

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

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

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

Pour les groupes d'habitations, les équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.

HABITATION

2,5 places par logement dont une couverte.

Ces obligations réglementaires sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage sur le terrain d'assiette du projet.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur, soit au moins 1 emplacement par logement pour les collectifs et l'ensemble des places exigées par le présent règlement pour les autres destinations.

Disposition spécifique au logement locatif social (LLS) :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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 fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles dans l'habitat collectif. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² pour les autres typologies de logement avec 3m² minimum

BUREAUX

1 Place **maximum** par tranche de 55 m² de surface de plancher

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

Stationnement des cycles

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

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

AUTRES ACTIVITÉS AUTORISÉES :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTÉRÊT COLLECTIF :

1 place par tranche de 50 m² surface de plancher.

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter les dispositions suivantes :

- Ecole primaire : 1,5m² de stationnement par tranche de 10 personnes accueillies dans Etablissement Recevant du Public (ERP)
- Etablissement du secondaire (collèges-lycée) : 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 4 personnes accueillies dans l'ERP
- Université ou enseignement supérieur : 1,5 m² de stationnement par tranche de 3 personnes accueillies dans l'ERP

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus :

Ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions. Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat, sans création de logement supplémentaire, avec ou sans création de logement supplémentaire s'il s'agit de logement social.

SECTION 3-UB : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1-UB : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

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

3.2-UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'urbanisme : « Compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne

peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif et respecter l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Général d'Assainissement d'Agglomération approuvé le 20/03/2012 et annexé au PLU ou le cas échéant, par la réglementation des installations classées.
- L'assainissement interne est de type séparatif.

■ Eaux pluviales

- La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) à la compétence de la gestion des eaux pluviales. Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux.
- Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP ainsi qu'au zonage d'assainissement de la commune, notamment :
 - La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.
 - Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
 - Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à minima à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – Pour les surfaces inférieures à 2,5 ha, maximum de 5 l/s toléré, pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans (préconisé à 20 ans).
 - Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement.
 - Dans les zones à risques géologiques liés au gypse, l'infiltration est à proscrire.
 - Dans les zones de fortes contraintes hydrauliques, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (zéro rejet), dans la limite de la faisabilité technique.
 - Dans les zones classées au PPRI, le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

Distribution électrique

- Les réseaux électriques doivent être enterrés.

3.3-UB : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

3.4- UB : TRAITEMENT DES 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEC

C'est la zone d'activités économiques, destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, d'équipements, de services ou de bureaux.

SECTION 1 – UEC : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1. Les destinations autorisées ou admises sous conditions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricoles	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5			Artisanat et commerce de détail associé : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	6			Restauration : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	7			Commerce de gros : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	8			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	9			Hébergement hôtelier et touristique : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation

				économique.
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13			Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	14			Salle d'art et de spectacles : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	15			Equipements sportifs : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	16			Autres équipements recevant du public : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	19			Bureau : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	20	Centre de congrès et d'exposition		

2. Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

■ Protection – Risques et nuisances.

ARCHEOLOGIE

- Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION 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 doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe « Contraintes géotechniques retrait-gonflement des sols argileux ».

RISQUES DE RUISSELLEMENT ET INONDATION

Sur une distance de 5m de part et d'autre des lignes d'écoulement d'eaux pluviales repérés au document graphique du règlement,

- les constructions, remblais ou clôtures sont autorisés sous réserve de se trouver dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...) ou de construction présentant une étude hydraulique précisant 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 extensions de moins de 30m² sous réserve de prendre les précautions nécessaires pour ne pas exposer la construction à des dommages et de ne pas accroître le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

SECTION 2 - UEC : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est rappelé que dans le **Périmètre Délimité des Abords (PDA, cf. annexe 3 du PLU)**, les travaux et aménagements sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Sous-section 2.1-UEc : Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserves de respecter les dispositions générales, notamment en matière de sécurité, salubrité et insertion dans l'environnement et le paysage urbain, les prescriptions de la présente sous-section ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif, **notamment les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient;**
- aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,8 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.);

Des exceptions liées aux bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, sont de plus admises :

- 1- en faveur d'une meilleure isolation thermique concernant le gabarit de la construction (implantation, hauteur et emprise au sol)
 - Une distance de retrait concernant l'implantation et/ou une emprise au sol moindres que celles définies dans les dispositions ultérieures est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, hors façades érigées au droit d'une limite séparative, d'une limite de voirie ou à l'alignement.
 - De plus, la surélévation des bâtiments existants, dans la limite de 0,30 de hauteur supplémentaire est autorisée pour permettre l'isolation des toitures, nonobstant toutes dispositions contraires liées à la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- 2- Pour permettre les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, quel que soit les dispositions contraires des alinéas 2.1.1 à 2.1.3
 - Quelle que soit la destination, la hauteur maximale des extensions peut être autorisée jusqu'au faitage du bâti principal déjà existant ;
 - Il est autorisé une exception aux dispositions d'implantation ci-dessous, pour les modifications, extensions ou transformations légères du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que celles-ci s'implantent en continuité du bâti existant sur le terrain ou en limite de celui-ci et que les façades des baies comportant des vues créées ou existantes respectent les marges d'isolement définies pour la zone considérée.

2.1.1-UEC : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, sauf indications particulières reportées aux orientations particulières d'aménagement :

- 25 mètres de l'alignement au moins sur la RN 14;
- 10 mètres de l'alignement sur la RD 14 et la RD22 ;
- 5 mètres au moins de l'alignement pour les autres voies.

Les postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les aménagements de voirie, les parkings paysagés et plantés pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.

Pour les constructions ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions ne peuvent être autorisées que dans le prolongement du bâti existant et si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Autoroutes et voies rapides :

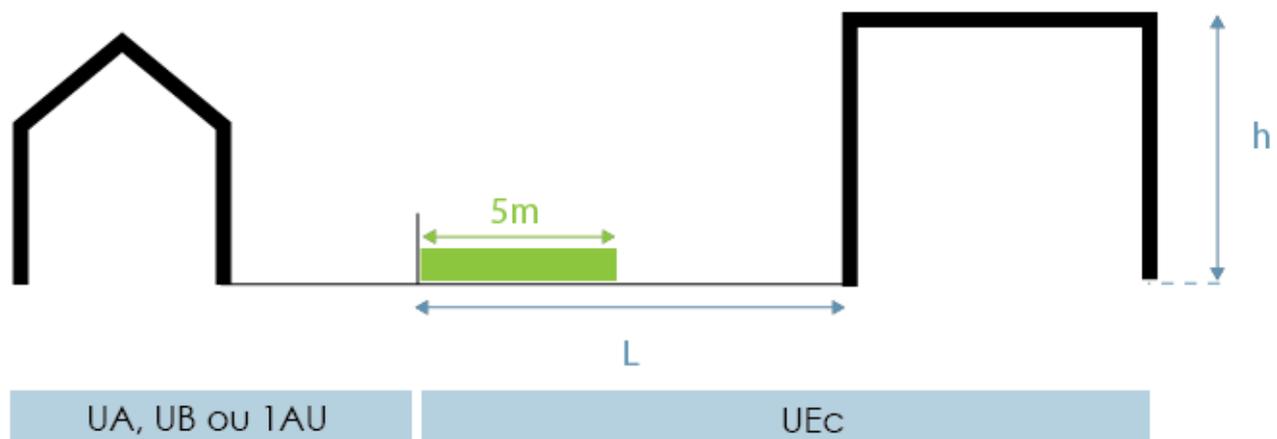
Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique du règlement : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Dans la marge de recul indiquée au document graphique du règlement : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

2.1.2-UEC : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une des limites séparatives.
- Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge d'isolement égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

Ce retrait doit être égal à 1,5 fois la hauteur du bâtiment par rapport aux limites séparatives contiguës aux zone UA et UB. ($L = 1,5 \times H$) dont 5m seront traités en espaces tampons végétalisés à compter de la limite séparative.



$$L = 1,5 \times h \text{ dont } 5\text{m végétalisés}$$

- Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées à condition que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas cette non-conformité.

2.1.3-UEC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

2.1.4-UEC: EMPRISE AU SOL

Les emprises bâties ne doivent pas dépasser pas 60 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol pourra être portée à 80% si le stationnement est réalisé en souterrain ou en silo.

2.1.5 - UEC : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du bâti sera limitée à 7m à l'égout du toit et à 7,5m à l'acrotère.

Toute fois, cette règle ne s'applique pas au bâti existant.

Sous-section UEc 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages de sécurité.

2.2.1 - UEC : ASPECT EXTERIEUR

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives (historique, culturelle, architecturale ou urbaine).

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception.

Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Façades/vitrines commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture du bâtiment concerné,
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs constructions contigües, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives.
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite

- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénature, panneaux en bois travaillé, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur,
- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, Etc.) il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les annexes techniques

Les annexes doivent être traitées en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par un écran végétal protégeant de la vue depuis la voie publique.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout et, installations similaires, doivent être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras protégeant de la vue depuis les voies publiques.

Clôtures

Afin de valoriser l'activité, il convient de favoriser, dans la mesure du possible, une relative transparence des clôtures sur rue, qui doivent présenter un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive. Les parties pleines sont admises dans la limite de 0,90 mètre de hauteur.

Toutefois, les parties pleines pourront atteindre 1,90 mètre lorsqu'elles permettent de masquer un portail coulissant

2.2.2 - UEC : LE PATRIMOINE BATI ET VEGETAL

Se référer aux fiches du titre V du présent règlement.

Remarque : nonobstant les dispositions ci-dessus, ces éléments situés dans le périmètre des Monuments Historiques seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2.3 - UEC : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions générales (liées aux performances énergétiques et environnementales)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

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

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

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

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

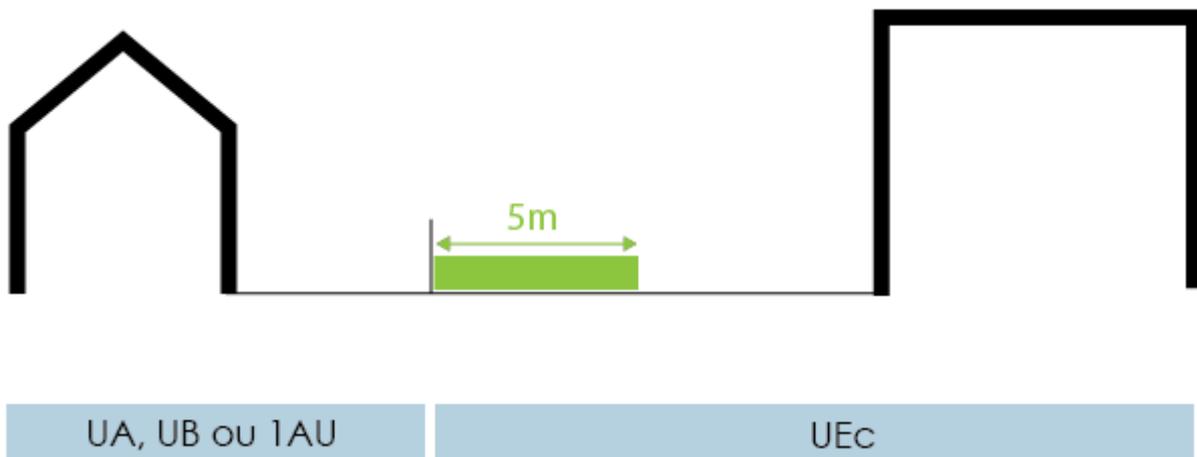
Sous-section UEc 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1-UEC : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, développés en pleine terre.

- Ils doivent représenter au moins :
 - 40 % de l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement,
 - 30% de l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.
- Les aires de stationnement :
 - Elles peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées ;
 - Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
 - Les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- En cas d'extension des constructions existantes :
 - La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
 - Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
 - Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.
- En limite de la zone d'activité et d'une zone d'habitat, il est demandé un renforcement de la protection végétale : densité des plantations ; associations de hautes tiges et de strates arbustives et de haies ; panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.
- Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement pour le choix des essences végétales à privilégier.

2.3.2 ESPACES TAMPONS



Une bande végétalisée de 5m comptée à partir de la limite séparative d'une parcelle de la zone UEc contigüe à la zone UA ou UB sera aménagée. Cette bande présentera des arbres de haute tige.

Sous-section 2.4-UEc: Stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé de répondre, en fonction de la nature des projets, aux dispositions ci-après mentionnées :

Les aires de stationnement doivent être réalisées en priorité sur le terrain d'assiette du projet et en second lieu, le cas échéant, dans son environnement immédiat*.

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

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

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

HABITATION

2 places par logement autorisé.

Ces obligations réglementaires sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage sur le terrain d'assiette du projet.

HEBERGEMENT HOTELIER

1 place de stationnement pour 3 lits.

BUREAUX

1 place **maximum** par tranche de 55 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des cycles

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

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

ACTIVITÉS :

- Commerces : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Artisanat : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- Entrepôt : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher

Dispositions spécifiques aux exploitations commerciales et cinématographiques

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

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

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

Stationnement des cycles

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

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, leur surface doit représenter :

- 1.5 m² de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce
- 1.5 m de stationnement vélo pour 400 m² de surface de plancher créée pour l'industrie
- 1.5 m² de stationnement pour 500 m² de surface de plancher créée d'entrepôt

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- Bâtiments d'administration publique : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
- Etablissements festif, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...) : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
- Etablissement d'enseignement (de formation...) : 4 places par tranche de 50 m² de surface de plancher

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.

Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au minimum.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées d'une manière additive.

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter les dispositions suivantes :

- Ecole primaire : 1,5m² de stationnement par tranche de 10 personnes accueillies dans Etablissement Recevant du Public (ERP)
- Etablissement du secondaire (collèges-lycée) : 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 4 personnes accueillies dans l'ERP
- Université ou enseignement supérieur : 1,5 m² de stationnement par tranche de 3 personnes accueillies dans l'ERP

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus :

Ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

SECTION 3-UEC : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1-UEC : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile

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

3.2-UEC : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'urbanisme : « Compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif et respecter l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Général d'Assainissement d'Agglomération approuvé le 20/03/2012 et annexé au PLU ou le cas échéant, par la réglementation des installations classées.

- L'assainissement interne est de type séparatif.

■ Eaux pluviales

- La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) à la compétence de la gestion des eaux pluviales. Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux.
- Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP ainsi qu'au zonage d'assainissement de la commune, notamment :
 - La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.
 - Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
 - Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à minima à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – Pour les surfaces inférieures à 2,5 ha, maximum de 5 l/s toléré, pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans (préconisé à 20 ans).
 - Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement.
 - Dans les zones à risques géologiques liés au gypse, l'infiltration est à proscrire.
 - Dans les zones de fortes contraintes hydrauliques, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (zéro rejet), dans la limite de la faisabilité technique.
 - Dans les zones classées au PPRI, le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

Distribution électrique

- Les réseaux électriques doivent être enterrés.

3.3-UEC : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

3.4- UEC : TRAITEMENT DES 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

C'est la zone d'activités économiques, destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, d'équipements, de services ou de bureaux.

SECTION 1 – UE: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1. Les destinations autorisées ou admises sous conditions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricoles	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			Logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien, ou surveillance des établissements autorisés ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement.
	4			Hébergement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien, ou surveillance des établissements autorisés ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement.
Commerce et activités de service	5			Artisanat et commerce de détail associé : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	6		Restauration	
	7			Commerce de gros : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	8			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	9			Hébergement hôtelier et touristique : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	10			Cinéma
Equipement	11			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : dans la

d'intérêt collectif				mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13			Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	14			Salle d'art et de spectacles : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	15			Equipements sportifs : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	16			Autres équipements recevant du public : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17			Industrie : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	18			Entrepôt : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	19			Bureau : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	20			Centre de congrès et d'exposition : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.

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

2. Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
 - L'ouverture de carrière.
 - Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
 - Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
- L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.
 - Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

■ Protection – Risques et nuisances.

ARCHEOLOGIE

- Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION 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 doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe « Contraintes géotechniques retrait-gonflement des sols argileux ».

RISQUES DE RUISSELLEMENT ET INONDATION

- Sur une distance de 5m de part et d'autre des lignes d'écoulement d'eaux pluviales repérés au document graphique du règlement,
- les constructions, remblais ou clôtures sont autorisés sous réserve de se trouver dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...) ou de construction présentant une étude hydraulique précisant 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 extensions de moins de 30m² sous réserve de prendre les précautions nécessaires pour ne pas exposer la construction à des dommages et de ne pas accroître le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

SECTION 2 - UE : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 2.1-UE : Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserves de respecter les dispositions générales, notamment en matière de sécurité, salubrité et insertion dans l'environnement et le paysage urbain, les prescriptions de la présente sous-section ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif, **notamment les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient;**
- aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,8 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.);

Des exceptions liées aux bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, sont de plus admises :

- 1- en faveur d'une meilleure isolation thermique concernant le gabarit de la construction (implantation, hauteur et emprise au sol)
 - Une distance de retrait concernant l'implantation et/ou une emprise au sol moindres que celles définies dans les dispositions ultérieures est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, hors façades érigées au droit d'une limite séparative, d'une limite de voirie ou à l'alignement.
 - De plus, la surélévation des bâtiments existants, dans la limite de 0,30 de hauteur supplémentaire est autorisée pour permettre l'isolation des toitures, nonobstant toutes dispositions contraires liées à la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- 2- Pour permettre les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, quel que soit les dispositions contraires des alinéas 2.1.1 à 2.1.3
 - Il est autorisé une exception aux dispositions d'implantation ci-dessous, pour les modifications, extensions ou transformations légères du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que celles-ci s'implantent en continuité du bâti existant sur le terrain ou en limite de celui-ci et que les façades des baies comportant des vues créées ou existantes respectent les marges d'isolement définies pour la zone considérée.

Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) mentionné dans la liste des servitudes.

2.1.1-UE : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- 25 mètres de l'alignement au moins sur la RN 14;
- 10 mètres de l'alignement sur la RD 14 et la RD22 ;
- 5 mètres au moins de l'alignement pour les autres voies.

Les postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les aménagements de voirie, les parkings paysagés et plantés pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.

Pour les constructions ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions ne peuvent être autorisées que dans le prolongement du bâti existant et si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Autoroutes et voies rapides :

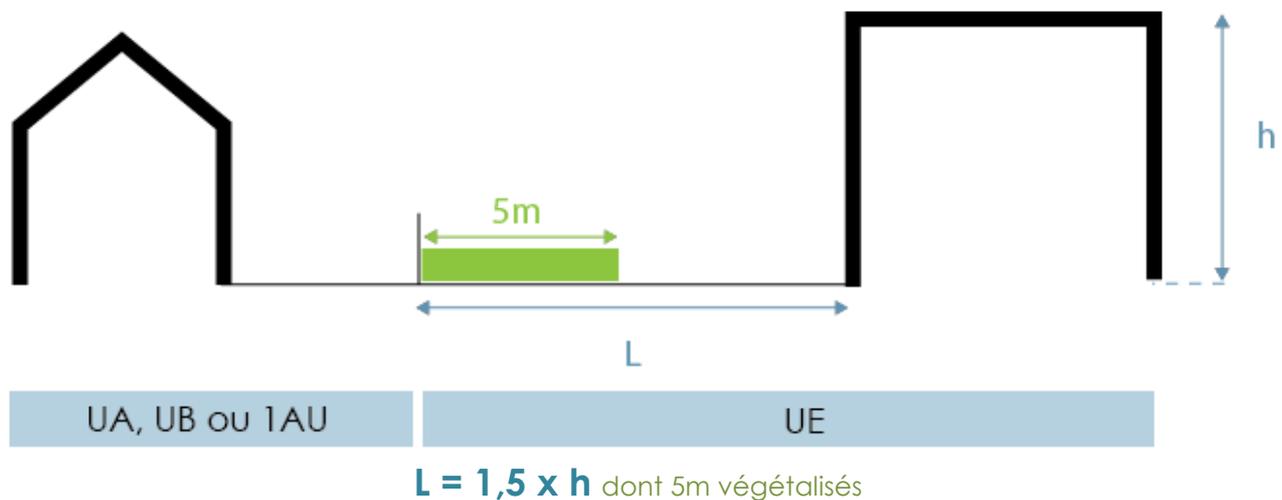
Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique du règlement : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Dans la marge de recul indiquée au document graphique du règlement : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

2.1.2-UE: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur l'une au plus des limites latérales.
- Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge d'isolement égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

Ce retrait doit être égal à 1,5 fois la hauteur du bâtiment par rapport aux limites séparatives contiguës aux zone UA et UB. ($L = 1,5 \times H$) dont 5m seront traités en espaces tampons végétalisés à compter de la limite séparative.



- Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées à condition que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas cette non-conformité.

2.1.3-UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

2.1.4-UE: EMPRISE AU SOL

Les emprises bâties ne doivent pas dépasser pas 60 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol pourra être portée à 80% si le stationnement est réalisé en souterrain ou en silo.

2.1.5 - UE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale du bâti sera limitée 12m.

Toute fois, cette règle ne s'applique pas au bâti existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages son donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sous-section UE 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages de sécurité.

2.2.1 - UE : ASPECT EXTERIEUR

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives (historique, culturelle, architecturale ou urbaine).

En référence à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception.

Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Façades/vitrines commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture du bâtiment concerné,
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs constructions contigües, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives.
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénature, panneaux en bois travaillé, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur,
- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir ne enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, Etc.) il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les annexes techniques

Les annexes doivent être traitées en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par un écran végétal protégeant de la vue depuis la voie publique.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout et, installations similaires, doivent être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras protégeant de la vue depuis les voies publiques.

Clôtures

Afin de valoriser l'activité, il convient de favoriser, dans la mesure du possible, une relative transparence des clôtures sur rue, qui doivent présenter un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive. Les parties pleines sont admises dans la limite de 0,90 mètre de hauteur.

Toutefois, les parties pleines pourront atteindre 1,90 mètre lorsqu'elles permettent de masquer un portail coulissant.

Intégration des éléments techniques de performance ou confort thermique du bâtiment/ ou dispositifs en faveur de la valorisation thermique des bâtiments

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Les éléments techniques de performance ou de confort thermique des bâtiments devront s'intégrer à la structure générale de la construction.

2.2.2 - UE : LE PATRIMOINE BATI ET VEGETAL

Se référer aux fiches du titre V du présent règlement.

Remarque : nonobstant les dispositions ci-dessus, ces éléments situés dans le périmètre des Monuments Historiques seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2.3-UE : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions générales (liées aux performances énergétiques et environnementales)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Sous-section UE 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

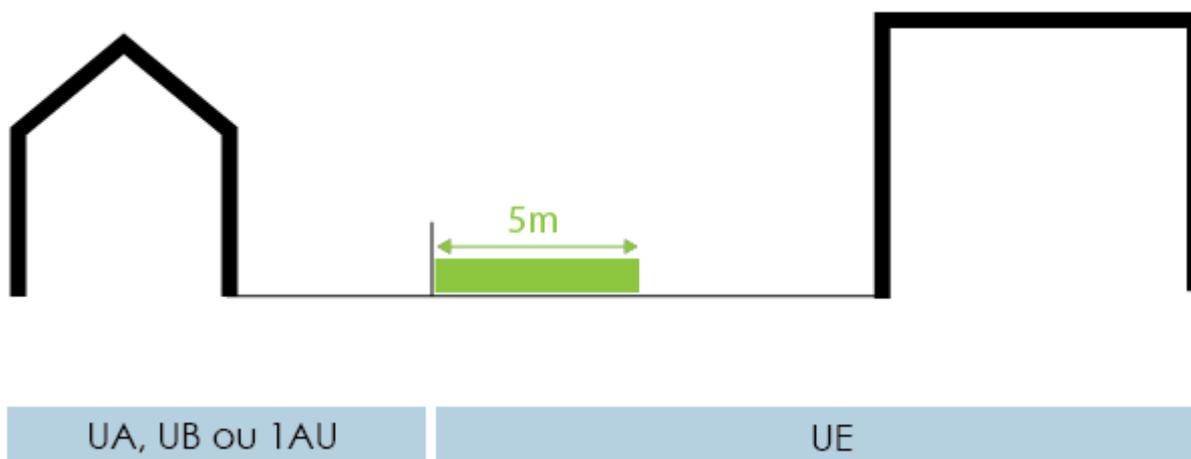
2.3.1-UE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, développés en pleine terre.

- Ils doivent représenter au moins :
 - 40 % de l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement,
 - 30% de l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.
- Les aires de stationnement :
 - Elles peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées ;
 - Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
 - Les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

- En cas d'extension des constructions existantes :
 - La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
 - Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
 - Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.
- En limite de la zone d'activité et d'une zone d'habitat, il est demandé un renforcement de la protection végétale : densité des plantations ; associations de hautes tiges et de strates arbustives et de haies ; panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.
- Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement pour le choix des essences végétales à privilégier.

2.3.2-UE : ESPACES TAMPONS



Une bande végétalisée de 5m comptée à partir de la limite séparative d'une parcelle de la zone UE contigüe à la zone UA, UB ou 1AU sera aménagée. Cette bande présentera des arbres de haute tige.

Sous-section 2.4-UEa: Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Les aires de stationnement doivent être réalisées en priorité sur le terrain d'assiette du projet et en second lieu, le cas échéant, dans son environnement immédiat*.

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

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

HABITATION

2 places par logement autorisé.

BUREAUX

1 place **maximum** par tranche de 55 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des cycles

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

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

ACTIVITÉS :

- Artisanat : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- Industrie : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- Entrepôt : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher

Stationnement des cycles

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

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, leur surface doit représenter :

- 1.5 m² de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce
- 1.5 m de stationnement vélo pour 400 m² de surface de plancher créée pour l'industrie
- 1.5 m² de stationnement pour 500 m² de surface de plancher créée d'entrepôt

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- Bâtiments d'administration publique : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
- Etablissements festif, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...) : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
- Etablissement d'enseignement (de formation...) : 4 places par tranche de 50 m² de surface de plancher

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter les dispositions suivantes :

- Ecole primaire : 1,5m² de stationnement par tranche de 10 personnes accueillies dans Etablissement Recevant du Publique (ERP)
- Etablissement du secondaire (collèges-lycée) : 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 4 personnes accueillies dans l'ERP
- Université ou enseignement supérieur : 1,5 m² de stationnement par tranche de 3 personnes accueillies dans l'ERP

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafic générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.

Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées d'une manière additive.

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus :

Ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

SECTION 3-UE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1-UE : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile

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

3.2-UE: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'urbanisme : « Compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne

peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif et respecter l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Général d'Assainissement d'Agglomération approuvé le 20/03/2012 et annexé au PLU ou le cas échéant, par la réglementation des installations classées.
- L'assainissement interne est de type séparatif.

■ Eaux pluviales

- La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) à la compétence de la gestion des eaux pluviales. Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux.
- Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP ainsi qu'au zonage d'assainissement de la commune, notamment :
 - La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.
 - Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
 - Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à minima à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – Pour les surfaces inférieures à 2,5 ha, maximum de 5 l/s toléré, pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans (préconisé à 20 ans).
 - Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement.
 - Dans les zones à risques géologiques liés au gypse, l'infiltration est à proscrire.
 - Dans les zones de fortes contraintes hydrauliques, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (zéro rejet), dans la limite de la faisabilité technique.
 - Dans les zones classées au PPRI, le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

Distribution électrique

- Les réseaux électriques doivent être enterrés.

3.3-UE : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

3.4- UE : TRAITEMENT DES DECHETS

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEa

C'est la zone liée aux activités de nature, de loisirs et pédagogiques et d'artisanat.

SECTION 1 – UEa : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1. Les destinations autorisées ou admises sous conditions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricoles	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			Logements nécessaires au fonctionnement de l'activité.
	4			Hébergements nécessaires au fonctionnement de l'activité.
Commerce et activités de service	5			Artisanat et commerce de détail associé : Sous réserve d'être en cohérence avec les activités et la nature du site et dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9			Hébergement hôtelier et touristique : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
Equipement d'intérêt collectif	10		Cinéma	
	11			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : sous réserve d'être lié à la nature ou à l'agriculture et où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13			Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : Sous réserve d'être lié à la nature ou à l'agriculture et dans la mesure où toutes

				dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	14			Salle d'art et de spectacles : Sous réserve d'être lié à la nature ou à l'agriculture et dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	15			Equipements sportifs : Sous réserve d'être lié à la nature ou à l'agriculture et dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	16			Autres équipements recevant du public : Sous réserve d'être lié à la nature ou à l'agriculture et dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	19			Bureau : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	20	Centre de congrès et d'exposition		

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

2. Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.

• Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.

• Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.

- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

■ Protection – Risques et nuisances.

ARCHEOLOGIE

- Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION 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 doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe « Contraintes géotechniques retrait-gonflement des sols argileux ».

RISQUES DE RUISSELLEMENT ET INONDATION

- Sur une distance de 5m de part et d'autre des lignes d'écoulement d'eaux pluviales repérés au document graphique du règlement,
- les constructions, remblais ou clôtures sont autorisés sous réserve de se trouver dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...) ou de construction présentant une étude hydraulique précisant 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 extensions de moins de 30m² sous réserve de prendre les précautions nécessaires pour ne pas exposer la construction à des dommages et de ne pas accroître le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

SECTION 2 - UEa : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 2.1-UEa : Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserves de respecter les dispositions générales, notamment en matière de sécurité, salubrité et insertion dans l'environnement et le paysage urbain, les prescriptions de la présente sous-section ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif, **notamment les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient;**
- aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,8 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.);

Des exceptions liées aux bâtiments existants, à la date approbation du PLU, sont de plus admises :

- 1- en faveur d'une meilleure isolation thermique concernant le gabarit de la construction (implantation, hauteur et emprise au sol)
 - Une distance de retrait concernant l'implantation et/ou une emprise au sol moindres que celles définies dans les dispositions ultérieures est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique par

l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, hors façades érigées au droit d'une limite séparative, d'une limite de voirie ou à l'alignement.

- De plus, la surélévation des bâtiments existants, dans la limite de 0,30 de hauteur supplémentaire est autorisée pour permettre l'isolation des toitures, nonobstant toutes dispositions contraires liées à la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- 2- Pour permettre les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, quel que soit les dispositions contraires des alinéas 2.1.1 à 2.1.3
- Il est autorisé une exception aux dispositions d'implantation ci-dessous, pour les modifications, extensions ou transformations légères du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que celles-ci s'implantent en continuité du bâti existant sur le terrain ou en limite de celui-ci et que les façades des baies comportant des vues créées ou existantes respectent les marges d'isolement définies pour la zone considérée.

Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) mentionné dans la liste des servitudes.

2.1.1-UEA : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, sauf indications particulières reportées aux orientations particulières d'aménagement :

- 25 mètres de l'alignement au moins sur la RN 14;
- 10 mètres de l'alignement sur la RD 14 et la RD22 ;
- 5 mètres au moins de l'alignement pour les autres voies.

Les postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les aménagements de voirie, les parkings paysagés et plantés pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.

Pour les constructions ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions ne peuvent être autorisées que dans le prolongement du bâti existant et si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Autoroutes et voies rapides :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique du règlement : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Dans la marge de recul indiquée au document graphique du règlement : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

2.1.2-UEA: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une des limites séparatives.
- Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge d'isolement égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.
- Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées à condition que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas cette non-conformité.

2.1.3-UEA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

2.1.4-UEA : EMPRISE AU SOL

Les emprises bâties ne doivent pas dépasser 30 % de la surface du terrain.

2.1.5-UEA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du bâti sera limitée à 12m à l'acrotère.

Toute fois, cette règle ne s'applique pas au bâti existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages son donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sous-section UEa 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages de sécurité.

2.2.1-UEA : ASPECT EXTERIEUR

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives (historique, culturelle, architecturale ou urbaine).

En référence à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception.

Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Façades/vitrines commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture du bâtiment concerné,
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs constructions contigües, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives.
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénature, panneaux en bois travaillé, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur,
- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, Etc.) il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bureau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les annexes techniques

Les annexes doivent être traitées en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par un écran végétal protégeant de la vue depuis la voie publique.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout et, installations similaires, doivent être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras protégeant de la vue depuis les voies publiques.

Clôtures

Afin de valoriser l'activité, il convient de favoriser, dans la mesure du possible, une relative transparence des clôtures sur rue, qui doivent présenter un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive. Les parties pleines sont admises dans la limite de 0,90 mètre de hauteur.

Toutefois, les parties pleines pourront atteindre 1,90 mètre lorsqu'elles permettent de masquer un portail coulissant.

Intégration des éléments techniques de performance ou confort thermique du bâtiment/ ou dispositifs en faveur de la valorisation thermique des bâtiments

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Les éléments techniques de performance ou de confort thermique des bâtiments devront s'intégrer à la structure générale de la construction.

2.2.2-UEA : LE PATRIMOINE BATI ET VEGETAL

Se référer aux fiches du titre V du présent règlement.

Remarque : nonobstant les dispositions ci-dessus, ces éléments situés dans le périmètre des Monuments Historiques seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2.3-UEA : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions générales (liées aux performances énergétiques et environnementales)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Sous-section UEa 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1-UEA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement :
 - Elles peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées ;
 - Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
 - Les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
 - Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- En cas d'extension des constructions existantes :
 - La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
 - Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
 - Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.
 - En limite de la zone d'activité et d'une zone d'habitat, il est demandé un renforcement de la protection végétale : densité des plantations ; associations de hautes tiges et de strates arbustives et de haies ; panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.
 - Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement pour le choix des essences végétales à privilégier.

Sous-section 2.4-UEa : Stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Les aires de stationnement doivent être réalisées en priorité sur le terrain d'assiette du projet et en second lieu, le cas échéant, dans son environnement immédiat*.

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

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

HABITATION

1 place par logement autorisé.

HEBERGEMENT HOTELIER

1 place de stationnement pour 3 lits.

BUREAUX

1 place **maximum** par tranche de 55 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des cycles

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

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

AUTRES ACTIVITES AUTORISEES :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Dispositions spécifiques aux exploitations commerciales

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

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

Stationnement des cycles

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

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, leur surface doit représenter :

- 1.5 m² de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce
- 1.5 m de stationnement vélo pour 400 m² de surface de plancher créée pour l'industrie
- 1.5 m² de stationnement pour 500 m² de surface de plancher créée d'entrepôt

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.

Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la de surface de plancher au minimum.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées d'une manière additive.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter les dispositions suivantes :

- Ecole primaire : 1,5m² de stationnement par tranche de 10 personnes accueillies dans Etablissement Recevant du Publique (ERP)
- Etablissement du secondaire (collèges-lycée) : 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 4 personnes accueillies dans l'ERP
- Université ou enseignement supérieur : 1,5 m² de stationnement par tranche de 3 personnes accueillies dans l'ERP

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus :

Ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

SECTION 3-UEa : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1-UEa : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile

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

3.2 - UEA : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'urbanisme : « Compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif et respecter l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Général d'Assainissement d'Agglomération approuvé le 20/03/2012 et annexé au PLU ou le cas échéant, par la réglementation des installations classées.
- L'assainissement interne est de type séparatif.

■ Eaux pluviales

- La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) à la compétence de la gestion des eaux pluviales. Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux.
- Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP ainsi qu'au zonage d'assainissement de la commune, notamment :
 - La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à minima à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – Pour les surfaces inférieures à 2,5 ha, maximum de 5 l/s toléré, pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans (préconisé à 20 ans).
- Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement.
- Dans les zones à risques géologiques liés au gypse, l'infiltration est à proscrire.
- Dans les zones de fortes contraintes hydrauliques, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (zéro rejet), dans la limite de la faisabilité technique.
- Dans les zones classées au PPRI, le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

Distribution électrique

- Les réseaux électriques doivent être enterrés.

3.3-UEA : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

3.4- UEA : TRAITEMENT DES 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.

SOUS-TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

C'est la zone non entièrement équipée ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme d'opération d'ensemble, d'ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté, à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

SECTION 1 – 1AU : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1. Les destinations autorisées ou admises sous conditions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricoles	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5			Artisanat et commerce de détail associé : Dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	12			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores

				pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.
	13			Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.
	14			Salle d'art et de spectacles : dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.
	15			Equipements sportifs : dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.
	16			Autres équipements recevant du public : dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19			Bureau : dans la mesure où ils sont jugés compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	20		Centre de congrès et d'exposition	

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts de toute nature au sol, notamment de ferrailles, d'épaves, de matériaux, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.

3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

■ Protection – Risques et nuisances.

ARCHEOLOGIE

- Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION 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 doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe « Contraintes géotechniques retrait-gonflement des sols argileux ».

RISQUES DE RUISSELLEMENT ET INONDATION

Sur une distance de 5m de part et d'autre des lignes d'écoulement d'eaux pluviales repérés au document graphique du règlement,

- les constructions, remblais ou clôtures sont autorisés sous réserve de se trouver dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...) ou de construction présentant une étude hydraulique précisant 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 extensions de moins de 30m² sous réserve de prendre les précautions nécessaires pour ne pas exposer la construction à des dommages et de ne pas accroître le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

SECTION 2 – 1AU : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se référer à l'OAP « secteur entre la rue de Pontoise et la rue de la Fontaine ».

Sous-section 2.1-1AU : Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserves de respecter les dispositions générales, notamment en matière de sécurité, salubrité et insertion dans l'environnement et le paysage urbain, les prescriptions de la présente sous-section ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif, **notamment les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient;**
- aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,8 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.);

Des exceptions liées aux bâtiments existants, à la date approbation du PLU, sont de plus admises :

- 1- en faveur d'une meilleure isolation thermique concernant le gabarit de la construction (implantation, hauteur et emprise au sol)

- Une distance de retrait concernant l'implantation et/ou une emprise au sol moindres que celles définies dans les dispositions ultérieures est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, hors façades érigées au droit d'une limite séparative, d'une limite de voirie ou à l'alignement.
 - De plus, la surélévation des bâtiments existants, dans la limite de 0,30 de hauteur supplémentaire est autorisée pour permettre l'isolation des toitures, nonobstant toutes dispositions contraires liées à la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- 2- Pour permettre les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, quel que soit les dispositions contraires des alinéas 2.1.1 à 2.1.3 :
- Il est autorisé une exception aux dispositions d'implantation ci-dessous, pour les modifications, extensions ou transformations légères du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que celles-ci s'implantent en continuité du bâti existant sur le terrain ou en limite de celui-ci et que les façades des baies comportant des vues créées ou existantes respectent les marges d'isolement définies pour la zone considérée.

2.1.1-1AU : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement.
 - soit en retrait de l'alignement de 5 mètres au moins et ménageant une continuité des façades ou mettant en œuvre un ordonnancement architectural et urbain spécifique au quartier ou à l'opération.
- Des éléments incorporant au bâtiment principal (véranda, auvent, balcon, emmarchements, rampes...) sont admis dans la marge de recul.

AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique du règlement : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Dans la marge de recul indiquée au document graphique du règlement : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

2.1.2-1AU : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- **Les constructions en façade sur l'alignement** doivent être implantées au maximum sur une des limites séparatives joignant l'alignement.
- Pour les parties des constructions implantées en retrait de la limite séparative :
 - la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à 3 mètres au moins et à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 mètres si elle comporte des vues principales.
- 2- L'implantation sur la deuxième limite séparative joignant l'alignement ou sur la limite de fond de parcelle est autorisée dans les cas suivants :
- Lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.
 - Lorsque sa hauteur n'excède pas 5,50 mètres au faitage.

2.1.3-1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété, est autorisée à condition qu'en tout point de chaque partie de construction, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une partie de construction d'un autre bâtiment, soit au moins égale à **6 m** si l'une des deux parties de construction comporte des vues et au moins égale à 3m si les deux parties de construction ne comportent pas de vue.

2.1.4-1AU : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

2.1.5-1AU : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du bâti sera limitée à 7m à l'égout du toit et à 7,5m à l'acrotère.

Sous-section 1AU 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages de sécurité.

2.2.1-1AU : ASPECT EXTERIEUR

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives (historique, culturelle, architecturale ou urbaine).

Matériaux et couleurs

Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées galvanisées ou peintes ainsi que celles en papier goudronné ou multicouches bitumineux sont interdites.

Façades

En cas de tènement foncier important ou de regroupement parcellaire, les projets doivent éviter l'uniformité et l'effet de masse soit par le rythme des façades (et en particulier des ruptures appropriées), soit par la fragmentation du bâti ou des percées visuelles.

Pour les façades à l'alignement, les raccordements doivent être particulièrement étudiés et il peut être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement...

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction. En toiture, elles seront intégrées à celles-ci, en respectant son inclinaison sans surépaisseur, hors technique très performante en matière d'économie d'énergie nécessitant une mise en œuvre technique spécifique et à condition que la construction globale après travaux atteigne une performance de plus de 15% supplémentaire à la réglementation thermique en vigueur.

Clôtures :

La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,20 mètres.

Les clôtures sur l'alignement doivent être constituées de murs pleins en pierres appareillées ou enduites ou d'un mur bahut d'une hauteur de 0,90 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Des dispositions différentes (grilles, grillages doublés ou non d'une haie vive) pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

Les clôtures en limite séparative : aucune prescription

Architecture des toitures

La qualité de leur intégration est appréciée tant depuis l'espace de la rue que depuis les positions dominantes proches ou lointaines d'où elles sont visibles.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, le positionnement des lucarnes le cas échéant doit tenir compte de la composition des ouvertures de façade. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs et leur longueur totale ne peut dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les châssis de toit le cas échéant ne doivent pas miter la toiture, aussi on doit éviter de diversifier leurs dimensions et leurs implantations. Ils doivent être intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture.

En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci doit être d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

Intégration des éléments techniques de performance ou confort thermique du bâtiment/ ou dispositifs en faveur de la valorisation thermique des bâtiments

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Les éléments techniques de performance ou de confort thermique des bâtiments devront s'intégrer à la structure générale de la construction.

2.2.2-1AU : PATRIMOINE BATI ET VEGETAL

Se référer aux fiches du titre V du présent règlement.

Remarque : nonobstant les dispositions ci-dessus, ces éléments situés dans le périmètre des Monuments Historiques seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2.3-1AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions générales (liées aux performances énergétiques et environnementales)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Sous-section 1AU 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1-1AU : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

Les espaces paysagés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, mais en aucun cas les parkings et les espaces de circulation automobile.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et ses lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- la continuité avec les espaces libres des terrains voisins ;
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

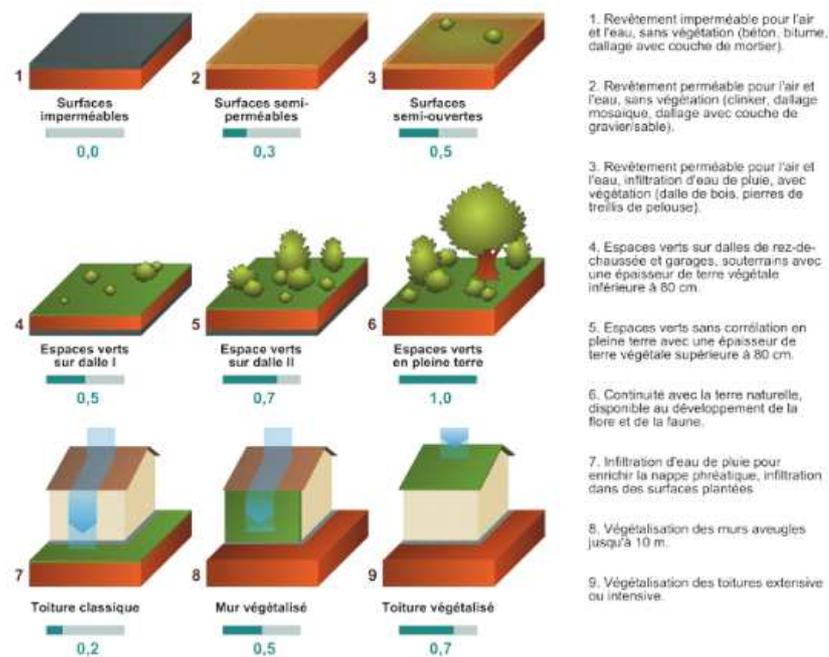
La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

La protection et la remise en état des haies, talus, noues et fossés est imposée.

Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement pour le choix des essences végétales à privilégier.

Des espaces paysagés à dominante végétale doivent être aménagés en espaces éco-aménageables (coefficient de biotope) sur une surface égale au minimum de 50% de la surface totale du terrain.

PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m² de surface

Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Sous-section 2.4-1AU: Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé de répondre, en fonction de la nature des projets, aux dispositions ci-après mentionnées :

Les aires de stationnement doivent être réalisées en priorité sur le terrain d'assiette du projet et en second lieu, le cas échéant, dans son environnement immédiat*.

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

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

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Pour les groupements d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs ; livraisons, transports en commun ; deux-roues).

Constructions ou établissements non prévus ci-dessous : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions. Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat, sans création de logement supplémentaire, avec ou sans création de logement supplémentaire s'il s'agit de logement social.

HABITATION

2,5 places par logement dont une couverte, sauf logement social (1 place par logement).

Disposition spécifique au logement locatif social (LLS) :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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 fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des cycles dans l'habitat collectif. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter 0,75m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² pour les autres typologies de logement avec 3m² minimum

BUREAUX

1 place **maximum** par tranche de 55 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des cycles

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

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

ACTIVITÉS

- Bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Commerces : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Artisanat : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

Stationnement des cycles

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

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, leur surface doit représenter :

- 1.5 m² de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce

Dispositions spécifiques aux exploitations commerciales

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

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- Bâtiments d'administration publique : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
- Etablissements festif, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...) : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
- Etablissement d'enseignement (de formation...) : 4 places par tranche de 50 m² de surface de plancher

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter les dispositions suivantes :

- Ecole primaire : 1,5m² de stationnement par tranche de 10 personnes accueillies dans Etablissement Recevant du Publique (ERP)
- Etablissement du secondaire (collèges-lycée) : 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 4 personnes accueillies dans l'ERP
- Université ou enseignement supérieur : 1,5 m² de stationnement par tranche de 3 personnes accueillies dans l'ERP

SECTION 3 – 1AU : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1-1AU : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile

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

3.2-1AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'urbanisme : « Compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne

peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif et respecter l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Général d'Assainissement d'Agglomération approuvé le 20/03/2012 et annexé au PLU ou le cas échéant, par la réglementation des installations classées.
- L'assainissement interne est de type séparatif.

■ Eaux pluviales

- La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) à la compétence de la gestion des eaux pluviales. Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux.
- Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP ainsi qu'au zonage d'assainissement de la commune, notamment :
 - La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.
 - Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
 - Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à minima à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – Pour les surfaces inférieures à 2,5 ha, maximum de 5 l/s toléré, pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans (préconisé à 20 ans).
 - Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement.
 - Dans les zones à risques géologiques liés au gypse, l'infiltration est à proscrire.
 - Dans les zones de fortes contraintes hydrauliques, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (zéro rejet), dans la limite de la faisabilité technique.
 - Dans les zones classées au PPRI, le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

Distribution électrique

- Les réseaux électriques doivent être enterrés.

3.3- 1AU : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

3.4- 1AU : TRAITEMENT DES 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

C'est la zone non entièrement équipée ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation mixte, en cohérence avec l'OAP correspondante.

Cette zone dite « zone à urbaniser bloquée » ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

SECTION 1 – 2AU : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1. Les destinations autorisées ou admises sous conditions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricoles	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation et qu'ils s'intègrent au maximum dans l'environnement urbain.
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements		

		recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19			Bureau : dans la mesure où ils sont jugés compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	20		Centre de congrès et d'exposition	

2. Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts de toute nature au sol, notamment de ferrailles, d'épaves, de matériaux, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois.

3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

■ **Protection – Risques et nuisances.**

ARCHEOLOGIE

- Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION 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 doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe « Contraintes géotechniques retrait-gonflement des sols argileux ».

RISQUES DE RUISSELLEMENT ET INONDATION

Sur une distance de 5m de part et d'autre des lignes d'écoulement d'eaux pluviales repérés au document graphique du règlement,

- les constructions, remblais ou clôtures sont autorisés sous réserve de se trouver dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...) ou de construction présentant une étude hydraulique précisant 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 extensions de moins de 30m² sous réserve de prendre les précautions nécessaires pour ne pas exposer la construction à des dommages et de ne pas accroître le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

SECTION 2 – 2AU : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 2.1-2AU : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1-2AU : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

2.1.2-2AU : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

2.1.3-2AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

2.1.4-2AU : EMPRISE AU SOL

Sans objet

2.1.5-2AU : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Sous-section 2AU 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1-2AU : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

2.2.2-2AU : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

Sous-section 2AU 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1-2AU : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

Sous-section 2AU - 2.4: Stationnement

Sans objet

SECTION 3-2AU : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1-2AU: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet

3.2-2AU: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

3.3-2AU : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet

3.4- 2AU : TRAITEMENT DES DECHETS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation économique.

La zone est ouverte à l'urbanisation aux termes du présent PLU sous forme d'opérations de lotissement, ensembles de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté.

La zone est destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, artisanales, de services ou de bureaux.

SECTION 1 – 1AUe : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1. Les destinations autorisées ou admises sous conditions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricoles	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			Logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien, ou surveillance des établissements autorisés ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement.
	4			Hébergement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien, ou surveillance des établissements autorisés ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement.
Commerce et activités de service	5			Artisanat et commerce de détail associé : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	6	Restauration		
	7			Commerce de gros : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	8			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	9			Hébergement hôtelier et touristique : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de

				vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13			Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	14			Salle d'art et de spectacles : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	15			Equipements sportifs : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
	16			Autres équipements recevant du public : dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation dans une zone à vocation économique.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17			Industrie : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	18			Entrepôt : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	19			Bureau : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.
	20			Centre de congrès et d'exposition : Dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances sonores pouvant être générées lors de leur exploitation.

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

2. Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
 - L'ouverture de carrière.
 - Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
 - Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.
 - Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

■ Protection – Risques et nuisances.

ARCHEOLOGIE

- Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION 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 doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe « Contraintes géotechniques retrait-gonflement des sols argileux ».

RISQUES DE RUISSELLEMENT ET INONDATION

Sur une distance de 5m de part et d'autre des lignes d'écoulement d'eaux pluviales repérés au document graphique du règlement,

- les constructions, remblais ou clôtures sont autorisés sous réserve de se trouver dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...) ou de construction présentant une étude hydraulique précisant 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 extensions de moins de 30m² sous réserve de prendre les précautions nécessaires pour ne pas exposer la construction à des dommages et de ne pas accroître le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

SECTION 2 - 1AUe : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 2.1-1AUe : Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserves de respecter les dispositions générales, notamment en matière de sécurité, salubrité et insertion dans l'environnement et le paysage urbain, les prescriptions de la présente sous-section ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif, **notamment les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient;**
- aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,8 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.);

Des exceptions liées aux bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, sont de plus admises :

- 1- en faveur d'une meilleure isolation thermique concernant le gabarit de la construction (implantation, hauteur et emprise au sol)
 - Une distance de retrait concernant l'implantation et/ou une emprise au sol moindres que celles définies dans les dispositions ultérieures est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, hors façades érigées au droit d'une limite séparative, d'une limite de voirie ou à l'alignement.
 - De plus, la surélévation des bâtiments existants, dans la limite de 0,30 de hauteur supplémentaire est autorisée pour permettre l'isolation des toitures, nonobstant toutes dispositions contraires liées à la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- 2- Pour permettre les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, quel que soit les dispositions contraires des alinéas 2.1.1 à 2.1.3
 - Quelle que soit la destination, la hauteur maximale des extensions peut être autorisée jusqu'au faitage du bâti principal déjà existant ;
 - Il est autorisé une exception aux dispositions d'implantation ci-dessous, pour les modifications, extensions ou transformations légères du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que celles-ci s'implantent en continuité du bâti existant sur le terrain ou en limite de celui-ci et que les façades des baies comportant des vues créées ou existantes respectent les marges d'isolement définies pour la zone considérée.

Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) mentionné dans la liste des servitudes.

2.1.1-1AUe : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées, sauf indications particulières reportées aux orientations particulières d'aménagement :
 - 25 mètres de l'alignement au moins sur la RN 14;
 - 10 mètres de l'alignement sur la RD 14 et la RD22 ;
 - 5 mètres au moins de l'alignement pour les autres voies.
- Les postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les aménagements de voirie, les parkings paysagés et plantés pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.

- Pour les constructions ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions ne peuvent être autorisées que dans le prolongement du bâti existant et si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES :

Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique du règlement : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Dans la marge de recul indiquée au document graphique du règlement : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

2.1.2-1AUE: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur l'une au plus des limites latérales.
- Les constructions implantées en retrait de la limite séparative doivent respecter une marge d'isolement égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres.
- Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension sont autorisées à condition que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas cette non-conformité.

2.1.3-1AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

2.1.4-1AUE: EMPRISE AU SOL

Les emprises bâties ne doivent pas dépasser pas 60 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol pourra être portée à 80% si le stationnement est réalisé en souterrain ou en silo.

2.1.5-1AUE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du bâti sera limitée à 15m.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages son donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sous-section 1AUe 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages de sécurité.

2.2.1 - 1AUe : ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception.

Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Façades/vitrines commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture du bâtiment concerné,
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs constructions contigües, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives.
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénature, panneaux en bois travaillé, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur,
- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, Etc.) il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales

- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les annexes techniques

Les annexes doivent être traitées en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par un écran végétal protégeant de la vue depuis la voie publique.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout et, installations similaires, doivent être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras protégeant de la vue depuis les voies publiques.

Clôtures :

Afin de valoriser l'activité, il convient de favoriser, dans la mesure du possible, une relative transparence des clôtures sur rue, qui doivent présenter un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive. Les parties pleines sont admises dans la limite de 0,90 mètre de hauteur.

Intégration des éléments techniques de performance ou confort thermique du bâtiment/ ou dispositifs en faveur de la valorisation thermique des bâtiments

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Les éléments techniques de performance ou de confort thermique des bâtiments devront s'intégrer à la structure générale de la construction.

2.2.2-1AUE : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions générales (liées aux performances énergétiques et environnementales)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Sous-section 1AUe 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 - 1AUe : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, développés en pleine terre.

- Ils doivent représenter au moins :
 - 40 % de l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement,
 - 30% de l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.
- Les aires de stationnement :
 - Elles peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées ;
 - Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
 - Les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- En cas d'extension des constructions existantes :
 - La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
 - Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
 - Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.
- En limite de la zone d'activité et d'une zone d'habitat, il est demandé un renforcement de la protection végétale : densité des plantations ; associations de hautes tiges et de strates arbustives et de haies ; panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.
- Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement pour le choix des essences végétales à privilégier.
- Toute construction doit respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme.

2.3.4- 1AUe : LES LISIERES INCONSTRUCTIBLES

En limite des massifs boisés de plus de 100 hectares, dans une bande de 50 m de part et d'autre de ces derniers, sont identifiés conformément au SDRIF¹ (Cf. annexe 7 du PLU) des lisières inconstructibles, dont le but est de maintenir une zone tampon entre les secteurs construits et les réservoirs de biodiversité

L'ensemble des zones U de la commune représente les sites urbains constitués.

Sous-section 2.4-1AUe: Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé de répondre, en fonction de la nature des projets, aux dispositions ci-après mentionnées :

Les aires de stationnement doivent être réalisées en priorité sur le terrain d'assiette du projet et en second lieu, le cas échéant, dans son environnement immédiat*.

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

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

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

Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic généré et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'activité envisagée.

Les utilisations nouvelles, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.

Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au minimum.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées d'une manière additive.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

HABITATION

2 places par logement autorisé.

ACTIVITÉS

- Bureaux : 1 place **maximum** par tranche de 55 m² de surface de plancher
- Commerces : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Artisanat : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- Industrie : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- Entrepôt : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher

Dispositions spécifiques aux exploitations commerciales

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

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

Stationnement des cycles

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

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, leur surface doit représenter :

- 1.5 m² de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- Bâtiments d'administration publique : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
- Établissements festif, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...) : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
- Établissement d'enseignement (de formation...) : 4 places par tranche de 50 m² de surface de plancher

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter les dispositions suivantes :

- École primaire : 1,5m² de stationnement par tranche de 10 personnes accueillies dans Établissement Recevant du Public (ERP)
- Établissement du secondaire (collèges-lycée) : 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 4 personnes accueillies dans l'ERP
- Université ou enseignement supérieur : 1,5 m² de stationnement par tranche de 3 personnes accueillies dans l'ERP

CONSTRUCTIONS OU ÉTABLISSEMENTS NON PRÉVUS CI-DESSUS :

Ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

SECTION 3-1AUe : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1-1AUe : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Aucun nouvel accès n'est autorisé vers l'A 15 et la RN 14.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile

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

3.2-1 AUE : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'urbanisme : « Compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

- Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif et respecter l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Général d'Assainissement d'Agglomération approuvé le 20/03/2012 et annexé au PLU ou le cas échéant, par la réglementation des installations classées.
- L'assainissement interne est de type séparatif.

■ Eaux pluviales

- La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) à la compétence de la gestion des eaux pluviales. Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux.

- Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP ainsi qu'au zonage d'assainissement de la commune, notamment :
 - La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.
 - Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
 - Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à minima à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – Pour les surfaces inférieures à 2,5 ha, maximum de 5 l/s toléré, pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans (préconisé à 20 ans).
 - Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement.
 - Dans les zones à risques géologiques liés au gypse, l'infiltration est à proscrire.
 - Dans les zones de fortes contraintes hydrauliques, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (zéro rejet), dans la limite de la faisabilité technique.
 - Dans les zones classées au PPRI, le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

Distribution électrique

- Les réseaux électriques doivent être enterrés.

3.3- 1AUE : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être enterrées.

3.4- 1AUE : TRAITEMENT DES 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUe

C'est la zone non entièrement équipée ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation d'activités.

Cette zone dite « zone à urbaniser bloquée » ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

SECTION 1 – 2AUe : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1. Les destinations autorisées ou admises sous conditions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricoles	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3		Logement	
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7	Commerce de gros		
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		
	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire	17	Industrie		
	18	Entrepôt		
	19	Bureau		
	20	Centre de congrès et		

ou tertiaire		d'exposition		
--------------	--	--------------	--	--

2. Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
 - L'ouverture de carrière.
 - Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
 - Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

■ Protection – Risques et nuisances.

ARCHEOLOGIE

- Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION 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 doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe « Contraintes géotechniques retrait-gonflement des sols argileux ».

RISQUES DE RUISSELLEMENT ET INONDATION

Sur une distance de 5m de part et d'autre des lignes d'écoulement d'eaux pluviales repérés au document graphique du règlement,

- les constructions, remblais ou clôtures sont autorisés sous réserve de se trouver dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...) ou de construction présentant une étude hydraulique précisant 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 extensions de moins de 30m² sous réserve de prendre les précautions nécessaires pour ne pas exposer la construction à des dommages et de ne pas accroître le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;

SECTION 2 - 2AUe : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 2.1-2AUe : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1-2AUE : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

2.1.2-2AUE: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

2.1.3-2AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

2.1.4-2AUE: EMPRISE AU SOL

Sans objet

2.1.5-2AUE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Sous-section 2AUE 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1-2AUE : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

2.2.2-2AUE : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

Sous-section 2AUE 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1-2AUE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

Sous-section 2.4-2AUe: Stationnement

Sans objet

SECTION 3-2AUE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1-2AUE: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Aucun nouvel accès n'est autorisé vers l'A 15 et la RN 14.

Voirie

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

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

3.2-2AUE: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

3.3-2AUE : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet

3.4- 2AU : TRAITEMENT DES DECHETS

Sans objet

SOUS-TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

C'est la zone constituée des espaces cultivés du plateau au sud-ouest de la commune : lieux-dits « Rue des Poiriers » et « Chemin de Rouen ».

Les possibilités d'utilisation du sol y sont restreintes en raison de la qualité des sols et de l'activité agricole existante.

SECTION 1 – A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1. Les destinations autorisées ou admises sous conditions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricoles		
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			Logement à condition d'être nécessaire à l'activité agricole.
	4			Hébergement à condition d'être nécessaire à l'activité agricole.
Commerce et activités de service	5			Artisanat et commerce de détail associé : sous réserve qu'il prolonge l'activité agricole
	6			Restauration : sous réserve qu'il prolonge l'activité agricole.
	7			Commerce de gros : sous réserve qu'il prolonge l'activité agricole.
	8			Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'il prolonge l'activité agricole.
	9			Hébergement hôtelier et touristique : sous réserve qu'il prolonge l'activité agricole.
	10			Cinéma
Equipement d'intérêt collectif	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements	

			sportifs	
	16			Autres équipements recevant du public : sous réserve qu'ils soient liés aux infrastructures
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18			Entrepôt uniquement agricole
	19			Bureau : sous réserve qu'ils soient liés à l'activité agricole
	20		Centre de congrès et d'exposition	

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

2. Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.

3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

■ Protection – Risques et nuisances.

ARCHEOLOGIE

- Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION 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 doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe « Contraintes géotechniques retrait-gonflement des sols argileux ».

RISQUES DE RUISSELLEMENT ET INONDATION

- Sur une distance de 10m de part et d'autre des lignes d'écoulement d'eaux pluviales repérés au document graphique du règlement, seuls sont autorisés les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangars, sous

réserve qu'ils préservent la libre circulation des écoulements et qu'ils ne soient pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

SECTION 2 - A : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 2.1-A : Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserves de respecter les dispositions générales, notamment en matière de sécurité, salubrité et insertion dans l'environnement et le paysage urbain, les prescriptions de la présente sous-section ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif, **notamment les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient;**
- aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,8 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.);

Des exceptions liées aux bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, sont de plus admises :

- 1- en faveur d'une meilleure isolation thermique concernant le gabarit de la construction (implantation, hauteur et emprise au sol)
 - Une distance de retrait concernant l'implantation et/ou une emprise au sol moindres que celles définies dans les dispositions ultérieures est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, hors façades érigées au droit d'une limite séparative, d'une limite de voirie ou à l'alignement.
 - De plus, la surélévation des bâtiments existants, dans la limite de 0,30 de hauteur supplémentaire est autorisée pour permettre l'isolation des toitures, nonobstant toutes dispositions contraires liées à la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- 2- Pour permettre les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, quel que soit les dispositions contraires des alinéas 2.1.1 à 2.1.3
 - Il est autorisé une exception aux dispositions d'implantation ci-dessous, pour les modifications, extensions ou transformations légères du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que celles-ci s'implantent en continuité du bâti existant sur le terrain ou en limite de celui-ci et que les façades des baies comportant des vues créées ou existantes respectent les marges d'isolement définies pour la zone considérée.

Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) mentionné dans la liste des servitudes.

2.1.1-A : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu ; le retrait par rapport à l'alignement doit être de:

- 75 mètres de l'alignement au moins sur la RN14 ;
- 8 mètres de l'alignement au moins sur les autres voies ;

2- Une implantation différente pourra être admise :

- Pour les constructions existantes à l'alignement qui pourront être maintenues ou remplacées par des constructions nouvelles respectant cette implantation.
- Pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : prolongement ou reconstitution d'un ordonnancement bâti en retrait de moins de 8 m par rapport à l'alignement, avec deux constructions mitoyennes existantes, en bon état et de volume comparable.
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain

AUTOROUTES ET VOIES RAPIDES :

- Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique du règlement : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Dans la marge de recul indiquée au document graphique du règlement : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

2.1.2-A : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Hors application de dispositions plus contraignantes liées au règlement sanitaire ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

2- Une implantation en limite séparative est tolérée pour les constructions autorisées :

- lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative
- lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables
- lorsque la hauteur ne dépasse pas 5,50 m au faîtage

3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

2.1.3-A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

2.1.4-A : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

2.1.5-A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur totale ne doit pas excéder 10m
- Pour les autres constructions : la hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.
- Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, antennes, silos... ne sont pas soumises à ces dispositions

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

Sous-section A 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages de sécurité.

2.2.1-A : ASPECT EXTERIEUR

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives (historique, culturelle, architecturale ou urbaine).

- 1- Pour les constructions à destination d'habitation existantes ou autorisées dans la zone : les dispositions du paragraphe « Aspect extérieur » de la zone UB leur sont applicables.
- 2- Pour les autres constructions ou installations :
 - Les constructions doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception.

Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Les annexes techniques

Les annexes doivent être traitées en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par un écran végétal protégeant de la vue depuis la voie publique.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout et, installations similaires, doivent être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras protégeant de la vue depuis les voies publiques.

Clôtures

Afin de valoriser l'activité, il convient de favoriser, dans la mesure du possible, une relative transparence des clôtures sur rue, qui doivent présenter un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive. Les parties pleines sont admises dans la limite de 0,90 mètre de hauteur.

Intégration des éléments techniques de performance ou confort thermique du bâtiment/ ou dispositifs en faveur de la valorisation thermique des bâtiments

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Les éléments techniques de performance ou de confort thermique des bâtiments devront s'intégrer à la structure générale de la construction.

2.2.2-A : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions générales (liées aux performances énergétiques et environnementales)

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Sous-section A 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1-A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Les parties de terrain non imperméabilisés (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, abords de constructions isolées implantées à l'écart sur le plateau ou le coteau agricole) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies bocagères, alignements d'arbres de hautes-tiges, fossés, talus et noues enherbés...

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement pour le choix des essences végétales à privilégier.

Sous-section 2.4-A: Stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les aires de stationnement doivent être réalisées en priorité sur le terrain d'assiette du projet et en second lieu, le cas échéant, dans son environnement immédiat*.

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

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

HABITATIONS

2 places/logement

STRUCTURES D'HÉBERGEMENT ET D'ACCUEIL EN MILIEU RURAL

1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

BUREAUX

1 place par 55 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des cycles

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

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

AUTRES ACTIVITES AUTORISEES :

1 place par 40 m² de surface de plancher.

Stationnement des cycles

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

Pour les activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries ou entrepôts, leur surface doit représenter :

- 1.5 m² de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher créée pour l'artisanat et le commerce
- 1.5 m² de stationnement pour 500 m² de surface de plancher créée d'entrepôt

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter les dispositions suivantes :

- Ecole primaire : 1,5m² de stationnement par tranche de 10 personnes accueillies dans Etablissement Recevant du Publique (ERP)
- Etablissement du secondaire (collèges-lycée) : 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 4 personnes accueillies dans l'ERP
- Université ou enseignement supérieur : 1,5 m² de stationnement par tranche de 3 personnes accueillies dans l'ERP

Constructions ou établissements non prévus ci-dessus :

Ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

SECTION 3-A : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1-A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Chemins et sentes à conserver

Les chemins et sentes identifiés au plan de zonage devront être conservés et entretenus et mis en valeur, dans la mesure du possible. Ils sont rendus inconstructibles.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Aucun nouvel accès n'est autorisé vers l'A 15 et la RN 14.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

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

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

3.2-A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'urbanisme : « Compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau d'assainissement public ou en cas de réseau insuffisant, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.

L'assainissement interne doit être de type séparatif et respecter l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Général d'Assainissement d'Agglomération approuvé le 20/03/2012 et annexé au PLU.

■ Eaux pluviales

- La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) à la compétence de la gestion des eaux pluviales. Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux.
- Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP ainsi qu'au zonage d'assainissement de la commune, notamment :
 - La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.
 - Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
 - Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à minima à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – Pour les surfaces inférieures à 2,5 ha, maximum de 5 l/s toléré, pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans (préconisé à 20 ans).
 - Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement.
 - Dans les zones à risques géologiques liés au gypse, l'infiltration est à proscrire.
 - Dans les zones de fortes contraintes hydrauliques, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (zéro rejet), dans la limite de la faisabilité technique.
 - Dans les zones classées au PPRI, le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

Distribution électrique

Les réseaux électriques doivent être enterrés.

3.3-A : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

3.5- A : TRAITEMENT DES DECHETS

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.

SOUS-TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, 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 :

Elle comprend un sous-secteur « e » qui correspond aux terrains où existent des constructions soit liées aux cimetières ou à des cultures hors sol. Il est souhaité que les activités existantes puissent évoluer.

SECTION 1 – N : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1. Les destinations autorisées ou admises sous conditions

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricoles		
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3		Logement	
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : uniquement en zone Ne
	12			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : uniquement en zone Ne
	13			Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : uniquement en zone Ne
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16			Autres équipements recevant du public :

				uniquement en zone Ne
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19		Bureau	
	20		Centre de congrès et d'exposition	

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

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.

3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.
- Les aménagements liés à l'entretien et à la sécurité du site de l'ENS

■ Protection – Risques et nuisances.

ARCHEOLOGIE

- Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré au plan de zonage par un trait ondulé, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION 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 doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe « Contraintes géotechniques retrait-gonflement des sols argileux ».

RISQUES DE RUISSELLEMENT ET INONDATION

- Sur une distance de 10m de part et d'autre des lignes d'écoulement d'eaux pluviales repérés au document graphique du règlement, seuls sont autorisés les constructions d'intérêt général, les

extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangars, sous réserve qu'ils préservent la libre circulation des écoulements et qu'ils ne soient pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

SECTION 2 - N : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 2.1-N : Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserves de respecter les dispositions générales, notamment en matière de sécurité, salubrité et insertion dans l'environnement et le paysage urbain, les prescriptions de la présente sous-section ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif, **notamment les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient;**
- aux saillies non closes sur les façades n'excédant pas 0,8 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.);

Des exceptions liées aux bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, sont de plus admises :

- 1- en faveur d'une meilleure isolation thermique concernant le gabarit de la construction (implantation, hauteur et emprise au sol)
 - Une distance de retrait concernant l'implantation et/ou une emprise au sol moindres que celles définies dans les dispositions ultérieures est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, hors façades érigées au droit d'une limite séparative, d'une limite de voirie ou à l'alignement.
 - De plus, la surélévation des bâtiments existants, dans la limite de 0,30 de hauteur supplémentaire est autorisée pour permettre l'isolation des toitures, nonobstant toutes dispositions contraires liées à la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- 2- Pour permettre les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, quel que soit les dispositions contraires des alinéas 2.1.1 à 2.1.3
 - Il est autorisé une exception aux dispositions d'implantation ci-dessous, pour les modifications, extensions ou transformations légères du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que celles-ci s'implantent en continuité du bâti existant sur le terrain ou en limite de celui-ci et que les façades des baies comportant des vues créées ou existantes respectent les marges d'isolement définies pour la zone considérée.

Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) mentionné dans la liste des servitudes.

2.1.1-N : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- **Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement** des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu ; le retrait par rapport à l'alignement doit être de:

- 75 mètres de l'alignement au moins sur la RN 14 ;
- 10 mètres de l'alignement au moins sur la RD 14

- 8 mètres de l'alignement au moins sur les autres voies ;

- 2- Une implantation différente pourra être admise sauf application d'une servitude d'emplacement réservé :
- Pour les constructions existantes à l'alignement qui pourront être maintenues ou remplacées par des constructions nouvelles respectant cette implantation.
 - Pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : prolongement ou reconstitution d'un ordonnancement bâti en retrait de moins de 8 m par rapport à l'alignement, avec deux constructions mitoyennes existantes, en bon état et de volume comparable.
 - Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain

Autoroutes et voies rapides :

- Dans la zone non aedificandi indiquée au document graphique du règlement : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Dans la marge de recul indiquée au document graphique du règlement : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

2.1.2-N : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Hors application de dispositions plus contraignantes liées au règlement sanitaire ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.
- 2- Une implantation en limite séparative est tolérée pour les constructions autorisées :
- lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable édifiée en limite séparative
 - lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables
 - lorsque la hauteur ne dépasse pas 5,50 m au faîtage

2.1.3-N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

2.1.4-N : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

2.1.5-N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur totale ne doit pas excéder 10m

- Pour les autres constructions : la hauteur totale ne doit pas excéder 15 mètres.
- Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, antennes, silos... ne sont pas soumises à ces dispositions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages son donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sous-section N 2.2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1-N : ASPECT EXTERIEUR

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives (historique, culturelle, architecturale ou urbaine).

Les constructions doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception.

Façades

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les annexes techniques

Les annexes doivent être traitées en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par un écran végétal protégeant de la vue depuis la voie publique.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout et, installations similaires, doivent être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras.

Les aires de stockage ou de manœuvre doivent être dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras protégeant de la vue depuis les voies publiques.

Clôtures

Afin de valoriser l'activité, il convient de favoriser, dans la mesure du possible, une relative transparence des clôtures sur rue, qui doivent présenter un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive. Les parties pleines sont admises dans la limite de 0,90 mètre de hauteur.

Intégration des éléments techniques de performance ou confort thermique du bâtiment/ ou dispositifs en faveur de la valorisation thermique des bâtiments

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

Les éléments techniques de performance ou de confort thermique des bâtiments devront s'intégrer à la structure générale de la construction.

2.2.2-N : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

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

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

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Sous-section N 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1-N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces de pleine terre, paysagés et plantés d'arbres de haute tige.

Ils doivent représenter au moins :

- 85 % de la surface totale du terrain développée en pleine terre, en N,
- 65 % de la surface totale du terrain en sous-secteur « e ».

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

En aucun cas, ces espaces de pleine terre ne pourront inclure les espaces imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les aires de stationnement aménagées en evergreen ne pourront constituer des emprises de pleine terre.

Toutes les mesures visant à la conservation des arbres existants sur un terrain participant à la valorisation du paysage naturel, à la qualité du cadre de vie du quartier et à la préservation du patrimoine arboré devront être adoptées, quand bien même ces sujets ne seraient pas inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Dans les espaces boisés classés, toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation ; toute demande de défrichement peut être rejetée de plein droit.

Les parties de terrain non imperméabilisés (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, retraits sur berges des cours d'eau ou des étangs ; abords de constructions isolées implantées à l'écart...) doivent être traités en espaces paysagés et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies bocagères, alignements d'arbres de hautes-tiges, fossés, talus et noues enherbés...

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

La protection et la remise en état des haies, talus, noues et fossés est imposée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction doit respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

Il est conseillé de consulter l'annexe « espace libre et plantations » du présent règlement pour le choix des essences végétales à privilégier.

2.3.2- N : LES LISIERES INCONSTRUCTIBLES

En limite des massifs boisés de plus de 100 hectares, dans une bande de 50 m de part et d'autre de ces derniers, sont identifiés conformément au SDRIF¹ (Cf. annexe 7 du PLU) des lisières inconstructibles, dont le but est de maintenir une zone tampon entre les secteurs construits et les réservoirs de biodiversité

L'ensemble des zones U de la commune représente les sites urbains constitués.

2.3.3- N : LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Conformément aux articles L.113-1, L.113-2, R.113-1, R.113-2 et R.151-31 1^o du Code de l'Urbanisme, sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC sont identifiés au plan de zonage

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres (article L.151-23)

Sous-section 2.4-N: Stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les aires de stationnement doivent être réalisées en priorité sur le terrain d'assiette du projet et en second lieu, le cas échéant, dans son environnement immédiat*.

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

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

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

HABITATION

2 places/logement

STRUCTURES D'HÉBERGEMENT ET D'ACCUEIL EN MILIEU RURAL :

1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher

ACTIVITÉS AUTORISÉES :

1 place par 50 m² de surface de plancher

Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la surface de plancher au moins.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Stationnement des cycles :

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu. Ces emplacements ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

Leur surface doit représenter les dispositions suivantes :

- Ecole primaire : 1,5m² de stationnement par tranche de 10 personnes accueillies dans Etablissement Recevant du Publique (ERP)
- Etablissement du secondaire (collèges-lycée) : 1,5m² de stationnement vélo par tranche de 4 personnes accueillies dans l'ERP
- Université ou enseignement supérieur : 1,5 m² de stationnement par tranche de 3 personnes accueillies dans l'ERP

CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS NON PREVUS CI-DESSUS :

Ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

SECTION 3-N : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1-N: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Chemins et sentes à conserver

Les chemins et sentes identifiés au plan de zonage devront être conservés et entretenus et mis en valeur, dans la mesure du possible. Ils sont rendus inconstructibles.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Aucun nouvel accès n'est autorisé vers la RN 14.

Les accès doivent être adaptés à l'opération.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile

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

3.2 - N : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'urbanisme : « Compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau d'assainissement public ou en cas de réseau insuffisant, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.

L'assainissement interne doit être de type séparatif et respecter l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Général d'Assainissement d'Agglomération approuvé le 20/03/2012 et annexé au PLU.

■ Eaux pluviales

- La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) à la compétence de la gestion des eaux pluviales. Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux.
- Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP ainsi qu'au zonage d'assainissement de la commune, notamment :
 - La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.
 - Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

- Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à minima à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – Pour les surfaces inférieures à 2,5 ha, maximum de 5 l/s toléré, pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans (préconisé à 20 ans).
- Les ruissellements issus des parkings et voiries supérieurs à 1000 m² doivent subir un prétraitement.
- Dans les zones à risques géologiques liés au gypse, l'infiltration est à proscrire.
- Dans les zones de fortes contraintes hydrauliques, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (zéro rejet), dans la limite de la faisabilité technique.
- Dans les zones classées au PPRI, le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

Distribution électrique

Les réseaux électriques doivent être enterrés.

3.3-N : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'installation doit être conçue de manière à permettre le raccordement aux réseaux de câble et fibre optique.

Pour toute construction ou installation, les réseaux de distribution de télécommunications doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public, en limite

Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

3.4- N : TRAITEMENT DES 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 :

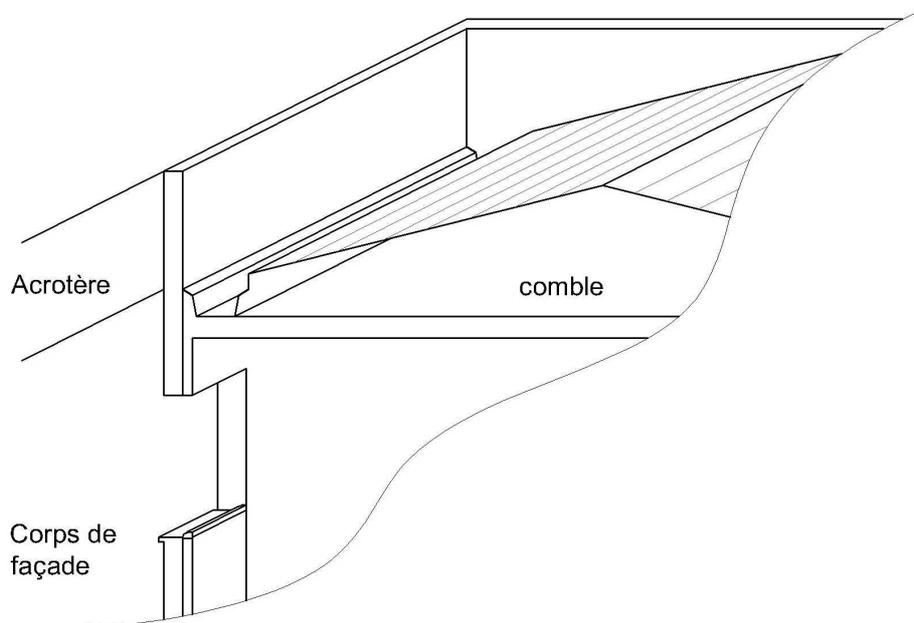
- Aux voies et à leur accessibilité aux véhicules de collecte
- Aux lieux de stockage des déchets pour les immeubles collectifs et les producteurs de déchets assimilés
- A l'installation de bornes enterrées ou semi-enterrées, points d'apport volontaires, points de regroupement, points de présentation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

TITRE VI ANNEXES

ANNEXES DÉFINITIONS

ACROTÈRE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelque soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



ADAPTATION, REFECTION OU EXTENSION

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont 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 de plancher inférieure à 60 m².
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante.
- d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol existante.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

AGRICOLE

La qualification « agricole » d'une construction est subordonnée à l'immatriculation du pétitionnaire au registre de la Mutualité Sociale Agricole.

ALIGNEMENT

L'alignement 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.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

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.

ARTISANAT / INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et codifiée au Code de l'environnement sous les articles L.511-1 et suivants.

Sont soumis aux dispositions du Code de l'environnement et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, l'insalubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du Code de l'environnement, sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

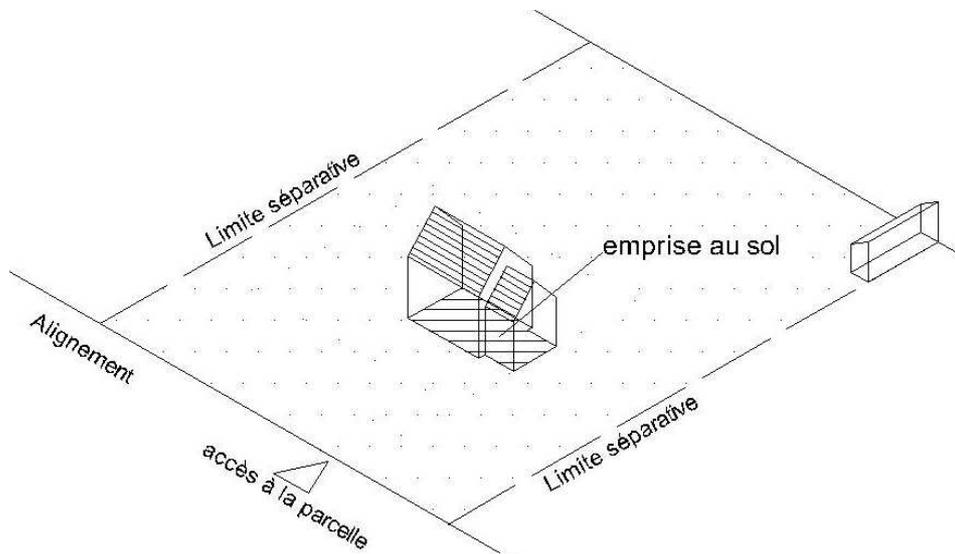
Ces installations sont répertoriées et font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

1. L'activité exercée qui doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface de terrain que couvre une construction.
Elle se calcule en divisant la surface au sol occupée par la construction, par la surface du terrain.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ENVIRONNEMENT IMMEDIAT (DISTANCE AIRE DE STATIONNEMENT - OPERATION DE CONSTRUCTION / AMENAGEMENT)

Cette distance s'entend comme une distance cohérente permettant une utilisation optimale de l'aire de stationnement en fonction de la nature du projet et de sa destination. Elle doit permettre de limiter l'utilisation excessive de l'espace public non dédié au stationnement permanent. Elle correspond à une distance d'environ 200 mètres, représentant la distance d'accès acceptable pour un utilisateur piéton (et non à vol d'oiseau) entre la construction et l'aire de stationnement dans le cadre d'une utilisation quotidienne.

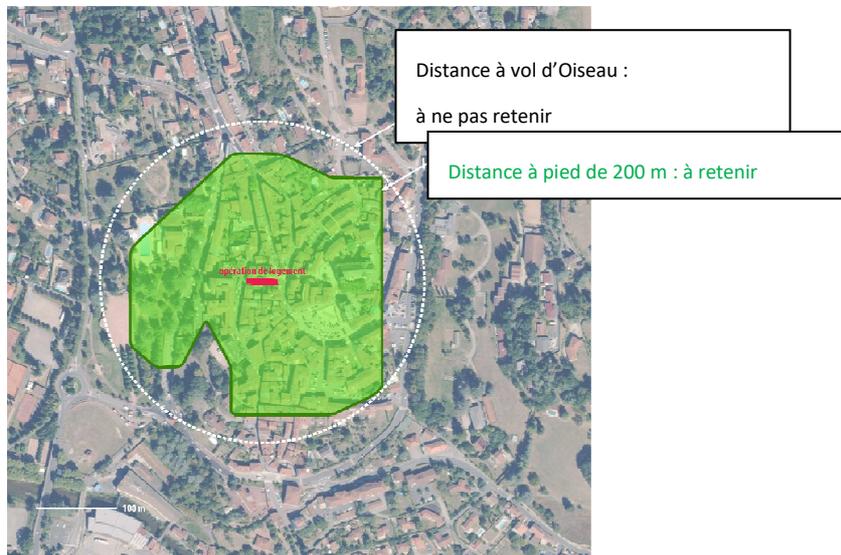
Opération située à proximité (distance parc de stationnement (concession ou acquisition)/opération de construction/ aménagent) :

La définition de cette distance est identique à celle-ci-dessus. Toutefois, la distance approximative s'entend pour 800 mètres en non 200 mètres (accès piétons dans l'espace public ou ouvert à la circulation publique et non à vol d'oiseau).

Principe régissant les distances d'accès piéton et non à vol d'oiseau)

(Exemple pour environnement immédiat –

idem pour proximité de l'opération avec une distance de 800 mètre)



EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET GENERAL

Ouvrage (école, hôpital, caserne, stade...) appartenant à une collectivité publique ou abritant des missions d'intérêt général (enseignement / formation, action sanitaire ou sociale...).

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME)

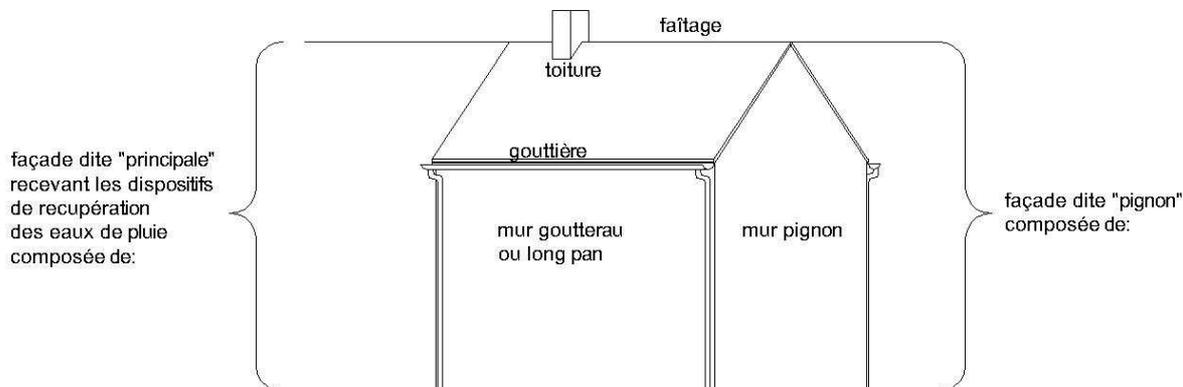
Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.(...)

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

Un bâtiment est constitué par un ensemble de façade. Au titre du présent règlement, le terme de Pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière.

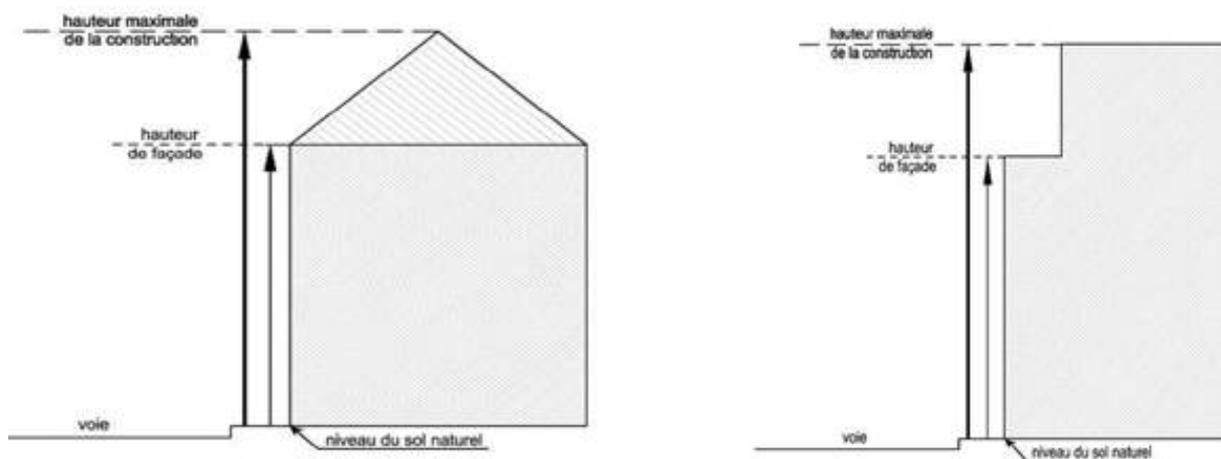


HAUTEUR DE FAÇADE (PRISE EN COMPTE POUR APPLICATION DES DISPOSITION DU PRESENT REGLEMENT).

La hauteur de façade au sens du présent règlement entre le niveau du terrain naturel et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En l'absence d'égout de toit, la hauteur de façade se confond avec la hauteur totale (voir § HAUTEUR TOTALE).

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère ou à l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment celles dites à la Mansart.



HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (PRISE EN COMPTE POUR APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT)

La hauteur totale 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 le terrain naturel.

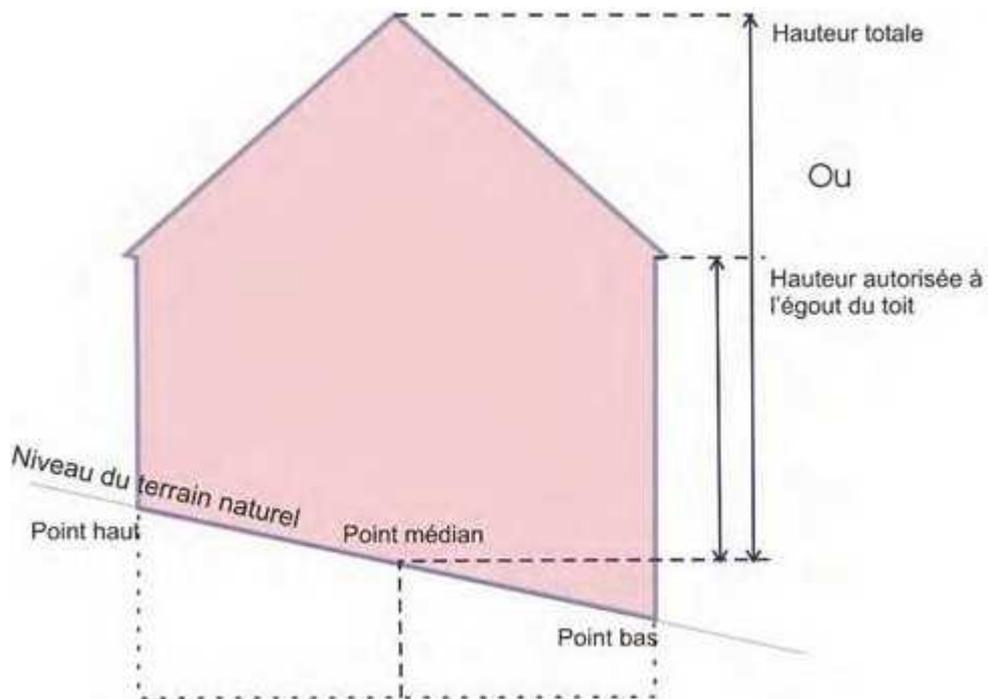
On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

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



LIMITES SEPARATIVES

Exemples: Les limites latérales figurent en gras.

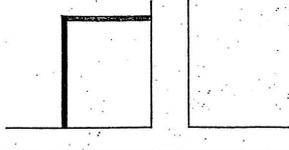


Fig 1

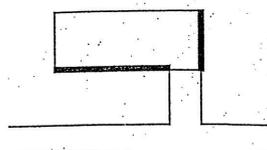


Fig 2

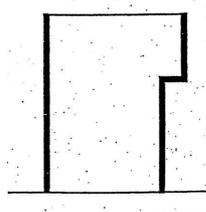


Fig 3

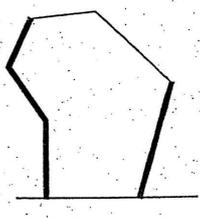


Fig 4

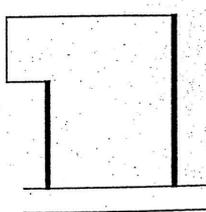


Fig 5

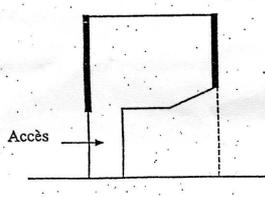


Fig 6

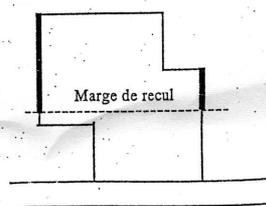


Fig 7

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 et les limites de fond de parcelle, des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

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 (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

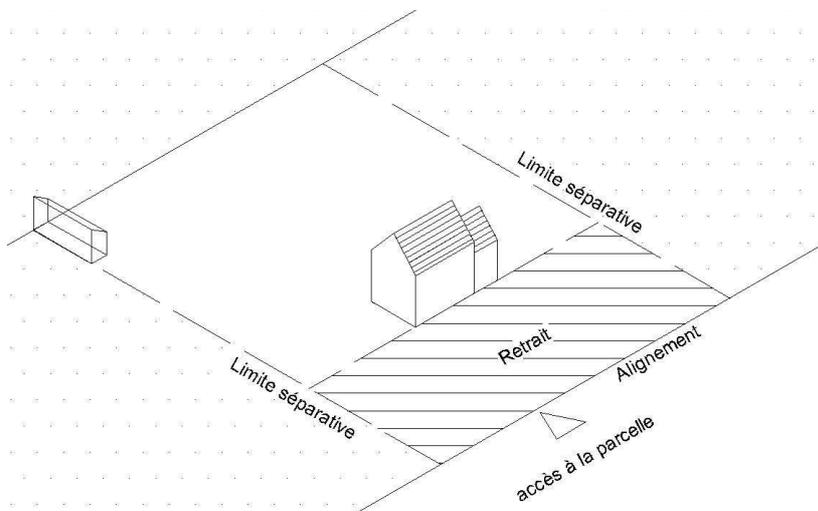
Les autres limites sont considérées comme limites de fond de parcelle.

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiment qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MARGE DE RECUL OU RETRAIT



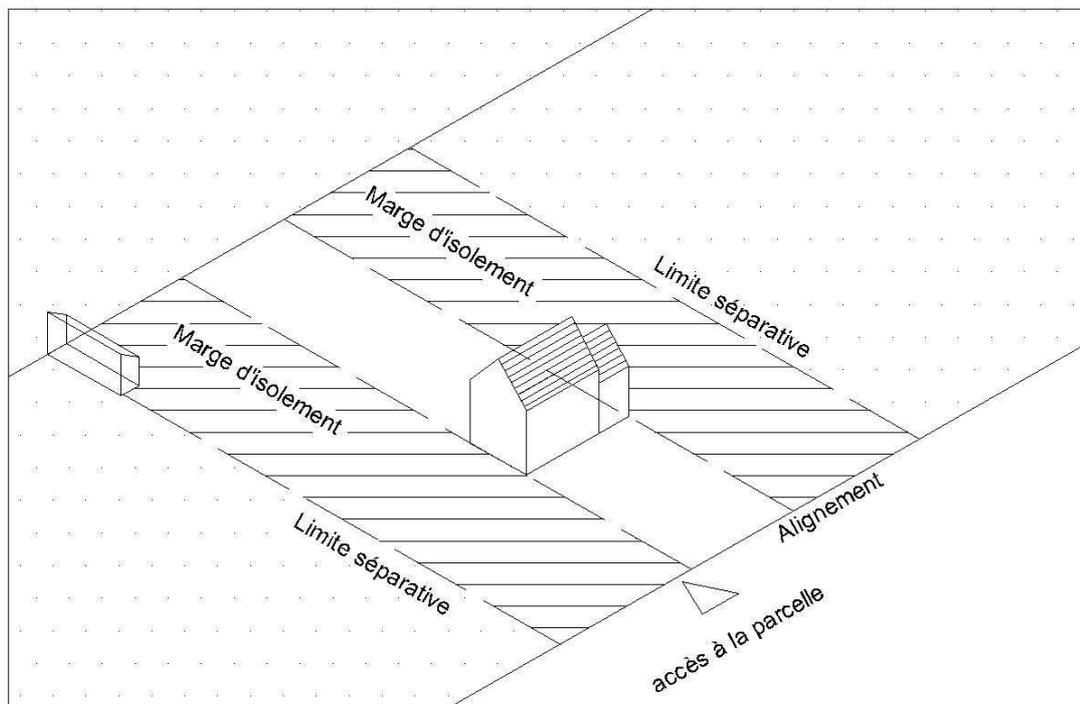
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement, tel que défini au § « ALIGNEMENT ».

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

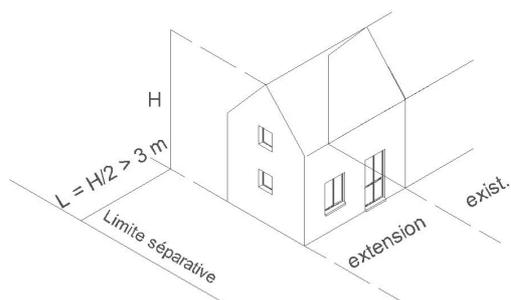
MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

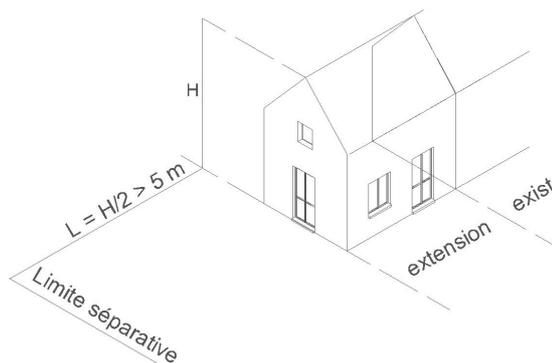
Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite séparative considérée.



retrait aux limites selon le type d'occupation des locaux



retrait aux limites selon le type d'occupation des locaux



PLACE DE STATIONNEMENT

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- - En cas de stationnement perpendiculaire :

longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double

largeur : 2,50 mètres.

- - En cas de stationnement en épi :

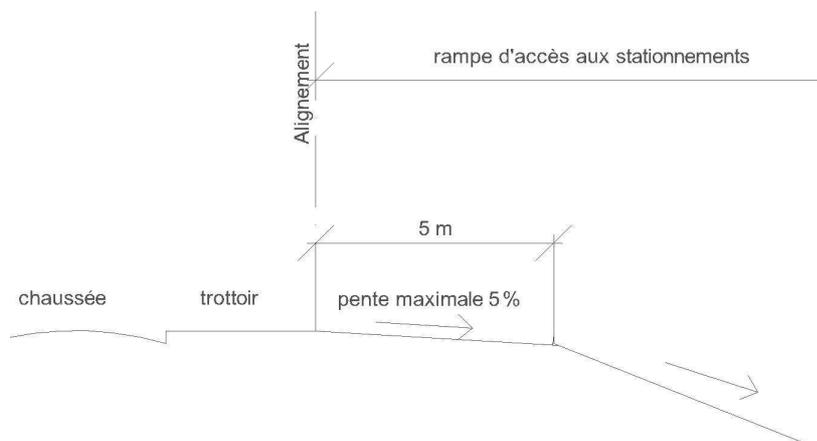
longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie,

largeur : 2,50 mètres

- - En cas de stationnement longitudinal :

longueur : 5,5 mètres

largeur : 2 mètres.



Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parcs de stationnement de plus de 50 voitures doivent être doubles, d'une largeur d'au moins 6 mètres.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Le terrain ou unité foncière est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la 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 X constituent un seul terrain ou une seule unité foncière 'A' au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière 'B' puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La voie privée ou publique comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules ainsi que la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

L'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques compris entre la voie et la clôture du terrain adjacent.

ANNEXE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences ligneuses locales recommandées pour les haies sont les suivantes :

Essences caducifoliées	Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>)	Fusain d'Europe (<i>euonymus europaeus</i>)
	Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)
	Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Groseillier (<i>Ribes sp</i>)
	Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)
	Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)
	Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
	Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	Ronces (<i>Rubus sp</i>)
	Epine vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)	Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)
	Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)
	Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanu*s</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)

Essence marcescente	Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)	
---------------------	-------------------------------------	--

Essences sempervirentes	Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)
-------------------------	------------------------------------	---------------------------------

Les haies sur voies composées d'essences ligneuses non locales sont déconseillées, excepté pour constituer des haies fleuries.

Le fleurissement en bordure de rue des propriétés est conseillé, notamment les bordures associant des plantes vivaces le long des trottoirs (iris des jardins (*Iris Germanica*), rosiers anciens ou anglais...).

Les essences ligneuses recommandées pour les espaces libres autres que les haies sont les suivantes (elles correspondent à des essences ligneuses locales) :

Essences caducifoliées		Essence sempervirente
Arbres	Arbustes et arbrisseaux	Arbuste
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>)	Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>)	Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Epine vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)	
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Fusain d'Europe (<i>euonymus europaeus</i>)	
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)	
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Groseillier (<i>Ribes sp</i>)	
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)	

Frêne commun (Fraxinus excelsior)	Noisetier (Corylus avellana)	
Saule (Salix sp)	Prunellier (Prunus spinosa)	
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	Prunier (Prunus sp)	
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	Ronces (Rubus sp)	
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	Sureau noir (Sambucus nigra)	
Tremble (populus tremula)	Troène (Ligustrum vulgare)	
	Viorne lantane (Viburnum lantana)	
	Viorne obier (Viburnum opulus)	

Cette liste ne s'applique pas aux vergers.

ANNEXE ARTICLES.

ARTICLE L.111.1.4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans Une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

ARTICLE R.111.2

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n°98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111.3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature , par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111.4

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - à la réalisation d'installation propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b - à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect de conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité: En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art.1^{er}) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. n°99-266, 1^{er} avr. 1999, art.1^{er}) 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 sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avec le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R.111.14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111.15

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2^{ème} alinéa de l'article R.122-22.

Aspect des constructions

ARTICLE R.111.21

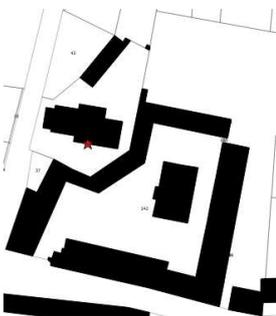
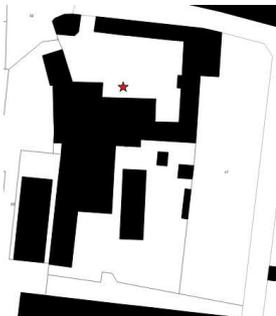
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par (décret N°77.755 DU 7 juillet 1977, art 14) "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur " des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

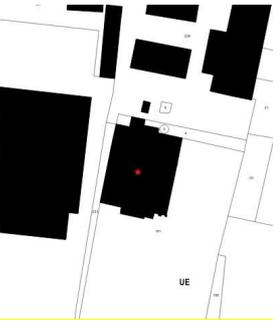
TITRE V ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME

LE PATRIMOINE BATI

LE BATI REMARQUABLE

Les éléments et secteurs de patrimoine bâti remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont représentés sur le document graphique par une étoile rouge et sont identifiés par un numéro. Les numéros repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

N°	ÉLÉMENT DU PATRIMOINE	INTERET	LOCALISATION	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
1	<p>Tombeau Girardin et Berthelot.</p> 	<p>Il s'agit d'un monument funéraire néo-gothique. La semi-inclusion du monument, dont l'origine est juste antérieure à l'abandon de l'église, dans la muraille sud de l'église l'a certainement préservé lors des reconstructions du XIX^e siècle.</p>	<p><u>Adresse</u> : Façade Sud de l'église Saint Pierre et Paul de Puiseux-Pontoise</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tous travaux effectués sur la façade Sud de l'Eglise et à fortiori sur le tombeau doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt ➤ Les caractéristiques principales du tombeau ainsi que ses éléments originaux doivent être préservés ;
2	<p>La ferme Thomassin, Pigeonnier</p>  	<p>Il s'agit de la ferme dans laquelle la première distillerie du village a été créée vers 1857. L'aile Ouest de l'ensemble bâti est également remarquable :</p>	<p><u>Adresse</u> : 26 Grande Rue.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La composition générale de la ferme sera maintenue, y compris la cour minérale fermée autour de laquelle s'organisent les différents corps du bâtiment. ➤ Tous travaux effectués sur la ferme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt ➤ Les caractéristiques principales de la ferme doivent être préservées, notamment l'ornementation du pigeonnier, ses modénatures (bandeaux saillants, linteaux travaillés). ➤ Aucune ouverture ancienne du pigeonnier ne sera modifiée. Sa façade n'aura pas de nouveaux percements. ➤ Si le projet de la ferme vise à créer une nouvelle ouverture, sur les façades présentant déjà des ouvertures, celle-ci devra respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes : même taille, même facture et alignées aux ouvertures existantes.

N°	ÉLÉMENT DU PATRIMOINE	INTERET	LOCALISATION	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
3	<p>L'ancienne Distillerie</p>  	<p>Ancienne distillerie d'alcool de betterave.</p> <p>Sa construction débute en 1913.</p>	<p><u>Adresse</u> : Rue Neuve</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La composition générale de la distillerie sera maintenue. ➤ Tous travaux effectués sur la distillerie doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt ➤ Tout projet de réhabilitation doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les éléments originels ; ➤ Les caractéristiques principales de la distillerie doivent être préservées, notamment ses modénatures (bandeaux et corniches saillants, linteaux travaillés). ➤ Aucune ouverture ancienne ne sera modifiée. ➤ Si le projet vise à créer une nouvelle ouverture, celle-ci devra respecter l'ordonnement et les proportions des ouvertures existantes : même taille, même facture et alignées aux ouvertures existantes.
4	<p>Ancien corps de ferme</p>  	<p>Ancien corps de ferme datant du 17^{ème} siècle</p>	<p><u>Adresse</u>: à l'angle de la grande rue et de la rue de l'église</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La composition générale de la ferme sera maintenue, y compris la cour minérale autour de laquelle s'organisent les différents corps du bâtiment. ➤ Tous travaux effectués sur la ferme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt ➤ Si le projet de la ferme vise à créer une nouvelle ouverture, celle-ci devra respecter l'ordonnement et les proportions des ouvertures existantes : même taille, même facture et alignées aux ouvertures existantes.

LES MUR ET MURETS

Les murs identifiés comme à préserver sont représentés sur le document graphique par un linéaire de couleur violet.

- Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

• Route de Boissy l'Aillerie



• Rue des Poiriers



LE PATRIMOINE VÉGÉTAL

Les éléments végétaux constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en deux catégories :

- Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les secteurs parcs, les arbres et les alignements d'arbres à conserver ou à réaliser, soumis à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

LES ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER

Ils sont repérés par une trame à pois verts sur le plan de zonage.

Il s'agit du parc accolé à la Ferme Thomassin.



LES TERRAINS CULTIVÉS

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame à tirets marrons.

Les prescriptions relatives aux terrains cultivés :

- Préservation autant que possible de la pratique potagère du site



LES ARBRES REMARQUABLES

- Les arbres remarquables sont repérés par une étoile verte et sont identifiés par un numéro correspondant au tableau ci dessous .
- Ils doivent être conservés et entretenus pour leur maintien.

N°	LOCALISATION	ESSENCE	PHOTOS
1	Croisement Rue de l'église / Grande Rue		
2	Route de boissy-l'Aillerie		

3

Croisement des
rues du Lavoir et
de la Mare



LES CHEMINS ET SENTES A PRESERVER

Les chemins identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Les chemins identifiés comme à préserver sont représentés sur le document graphique par un linéaire de triangles verts.

Les cheminements existants identifiés à conserver ne peuvent être supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.



Chemins et sentes à préserver

LES VUES

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les règlements de chaque zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Les cônes de vue sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19° du code de l'Urbanisme.

PRESCRIPTIONS

- Toute construction ou installation venant perturber le caractère de la vue protégée est interdite.

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS

