



# Plan Local d’Urbanisme

## Règlement écrit

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal : le 5 novembre 2015

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal : le 12 décembre 2018

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal : le 3 juillet 2019

Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal : le 26 juin 2025

|           |                                                                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Document  | Règlement écrit<br>PLU de Neuville-sur-Oise                                                      |
| Rédaction | CAZAL Architecture Urbanisme Environnement<br><a href="http://www.cazal.info">www.cazal.info</a> |
| Date      | Le 26 juin 2025                                                                                  |

# SOMMAIRE

|                                                                                    |            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                                      | <b>5</b>   |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>                | <b>9</b>   |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA .....</b>                                 | <b>9</b>   |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG .....</b>                                 | <b>27</b>  |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH .....</b>                                 | <b>43</b>  |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL .....</b>                                 | <b>59</b>  |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>                                 | <b>71</b>  |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCL .....</b>                                | <b>81</b>  |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>            | <b>90</b>  |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU .....</b>                                | <b>90</b>  |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU .....</b>                                 | <b>90</b>  |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-UG .....</b>                              | <b>100</b> |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....</b> | <b>116</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A .....</b>                        | <b>116</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N .....</b>                       | <b>120</b> |
| <b>ANNEXE .....</b>                                                                | <b>124</b> |
| <b>Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation .....</b>         | <b>124</b> |
| <b>ANNEXE .....</b>                                                                | <b>126</b> |
| <b>Liste des définitions .....</b>                                                 | <b>126</b> |
| <b>LEXIQUE .....</b>                                                               | <b>132</b> |



## AVERTISSEMENT

Le PLU de Neuville-sur-Oise a été approuvé le 10 décembre 2004 et modifié le 27 avril 2007 et le 15 mai 2009. Deux révisions simplifiées ont été procédées le 8 avril 2011 et le 14 septembre 2012 ainsi qu’une modification simplifiée le 4 septembre 2015.

Il a été entièrement révisé à l’issue d’une procédure d’enquête publique et approuvé par délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 3 juillet 2019.

La modification n°1 du PLU Neuville-sur-Oise a été approuvé par le Conseil Municipal du 26 juin 2025.

L’objectif de cette modification est l’ouvrir à l’urbanisation de zone 2AUa de la « ferme du pont ».

La présente modification concerne les pièces suivantes du dossier de PLU :

- Le rapport de présentations afin notamment d’ajuster les superficies des différentes zones.
- Le document des orientations d’aménagement et de programmation avec la création d’une OAP sur le secteur concerné, qui dans un souci de cohérence urbaine englobe l’ensemble de l’ilot.
- Le plan de zonage avec la création de deux sous-secteur UAp et UGp au sein des zonages AU et UG,
- **Le présent règlement avec la création de dispositions spécifiques aux sous-secteur UAp et UGp et la suppression de la zone 2AUa**

Les autres pièces du dossier de PLU sont inchangées.

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement écrit et les règlements graphiques constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et sont de ce fait indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ils sont accompagnés d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles du Code de l'Urbanisme.

- ☐ Champ d'application territorial du plan

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

- ☐ Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols

Demeurent applicables les dispositions suivantes et actuelles du Code de l'Urbanisme :

- ☐ qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

### Article R. 111-2

« 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 ».

### Article R.111-4

« 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 ».

### Article R.111-5

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

### Article R.111-21

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

- ☐ qui permettent d'opposer le sursis à statuer :

- lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique et dans les contextes précisés dans l'article suivant.

#### Article L.424-1

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. À défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. »

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils rentrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- les coupes et abattages d’arbres sont soumises à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l’article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l’urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l’article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d’une autorisation préalable pour tout défrichement, c’est-à-dire « opération volontaire ayant pour effet de détruire l’état boisé d’un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d’Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur les règlements graphiques plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.
- Sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières souterraines abandonnées :  
A l’intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d’utilisation du sol.  
Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l’observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme.
- Les retraits-gonflements des sols argileux :  
La carte annexée matérialise les secteurs géographiques présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Il importe donc au constructeur de prendre les précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d’utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette en annexe.
- Les terrains alluvionnaires compressibles :  
La carte annexée matérialise les secteurs géographiques présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Il importe donc au constructeur :
  - D’effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement
  - De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d’utilisation du sol.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d’Urbanisme :

- les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
- les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental.

#### ☐ Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont repérées au plan de zonage par l’indice U.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont repérées au plan de zonage par l'indice AU.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont repérées par l'indice N.

Les zones Agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont repérées par l'indice A.

La commune de Neuville-sur-Oise est divisée en 6 catégories de zone urbaine (U) :

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UCL
- Zone UG - Zone UH
- Zone UL

Dans ces zones urbaines, donc déjà urbanisées, la capacité des équipements publics permet d'accueillir immédiatement des constructions. Elles sont repérées sur les documents graphiques par leur sigle.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le Titre II du présent règlement.

La commune de Neuville-sur-Oise est divisée en 3 catégories de zone à urbaniser (AU) :

Il s'agit des zones « A Urbaniser » dans lesquelles la capacité des équipements publics ou le niveau de desserte et d'accessibilité ne permettent pas de rendre constructible immédiatement ces secteurs. Ces zones sont les suivantes :

- Zones AU et AUa
- Zone AU-UG
- Zones 2AU et 2AUa

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le Titre III du présent règlement.

Les zones agricoles (A) de Neuville-sur-Oise

Elles sont représentées par plusieurs sous zones :

- Zone A
- Zone Aa - Zone Ax

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones (A) sont regroupées sous le Titre IV du présent règlement.

Les zones naturelles et forestières (N)

Elles sont représentées par plusieurs sous zones :

- Zone N
- Zone Na
- Zone Nb
- Zone No (correspondant à l'Oise)





Les règles particulières applicables à chacune de ces zones (N) sont regroupées sous le Titre IV du présent règlement.

Les terrains concernés par les espaces boisés classés figurent sur les documents graphiques du PLU par un quadrillage semé de ronds et sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés et les servitudes de localisation sont énumérés sur une liste figurant en annexe. Ils figurent sur les documents graphiques du PLU par un quadrillage fin conformément à la légende.

Des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) complètent les dispositions réglementaires sur certains secteurs de la ville, avec lesquelles les autorisations de construire et d’usage du sol doivent être compatibles.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

#### Caractère de la zone

La zone UA englobe des secteurs bâtis les plus anciens de la commune. Elle se caractérise par des constructions implantées le plus souvent à l'alignement des emprises publiques.

Elle se situe de part et d'autre de la rue de Cergy sur le site dit des Ruelles, ainsi qu'autour de la mairie et au voisinage de la RD 48e.

La zone UA est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions à usage d'activités de type tertiaire, comme les commerces et les services, qui constituent les fonctions du centre.

La zone UA est en partie concernée par le PPRI et des coulées de boues.

La zone UA comporte un sous-secteur UAp situé au cœur du village. Ce secteur est couvert par l'OAP de « la ferme du pont ».

Il se différencie de la zone UA par les articles UA6 et UA 11.

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

A l'exception des dispositions prévues à l'article UA 2, sont interdits :

- ☐ L'implantation et l'extension des installations classées (autres que celles visées à l'article UA 2) ;
- ☐ Les constructions qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- ☐ Les constructions destinées aux activités industrielles ;
- ☐ Les lotissements à usage d'activité ;
- ☐ Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;

- ☐ Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- ☐ Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, etc.) ;
- ☐ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ☐ Les parcs résidentiels de loisirs, résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement ;
- ☐ Les dépôts à l'air libre.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

**Rappel** : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- ☐ Les constructions à usage d'activités, notamment de commerce, service, artisanat dès lors que la nature de l'activité n'induit pas de gênes ni de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations au voisinage et que la surface de plancher n'excède pas 300m<sup>2</sup>.
- ☐ Les installations de toute nature, classées ou non classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qu'elles n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour le quartier, et que la surface de plancher n'excède pas 300m<sup>2</sup>.
- ☐ L'extension d'installations de toute nature, classées ou non classées, existantes, si les trois conditions suivantes sont respectées :
  - Si l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les supprimer
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
  - La surface de plancher totale n'excède pas 300m<sup>2</sup>.
- ☐ Les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- ☐ Le stationnement d'une caravane ou d'une résidence mobile dès lors qu'elle n'est pas habitée et qu'elle stationne sur la même unité foncière qui supporte la construction à usage d'habitation de l'utilisateur et du propriétaire de la caravane ne devra pas excéder une durée maximale de « un mois ».
- ☐ La reconstruction sur le même terrain d'un immeuble détruit par un sinistre à volume, hauteur, et surface de plancher identiques.
- ☐ Les déblais et remblais à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- ☐ Lors de la division d'une parcelle (article L.442-1) les règles du PLU sont appliquées.

## ARTICLE UA 3 - REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC



## 1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès à la parcelle sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Les voies de desserte peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par une servitude légalement instituée sur les parcelles voisines.

Les accès y compris les voies privées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur, de la protection civile et d'assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie publique sans avoir d'impact significatif sur le nombre de places de stationnement public disponible.

## 2. Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ou de la préservation de la qualité de places de stationnement public disponibles. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les divisions de terrain en drapeau : pour la création d'1 à 3 lots, la largeur de la voie privée ne devra pas être inférieure à 3 mètres, au-dessus de 3 lots créés, la largeur sera portée à 5 mètres.

Au-dessus de 30 mètres de longueur, il doit être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

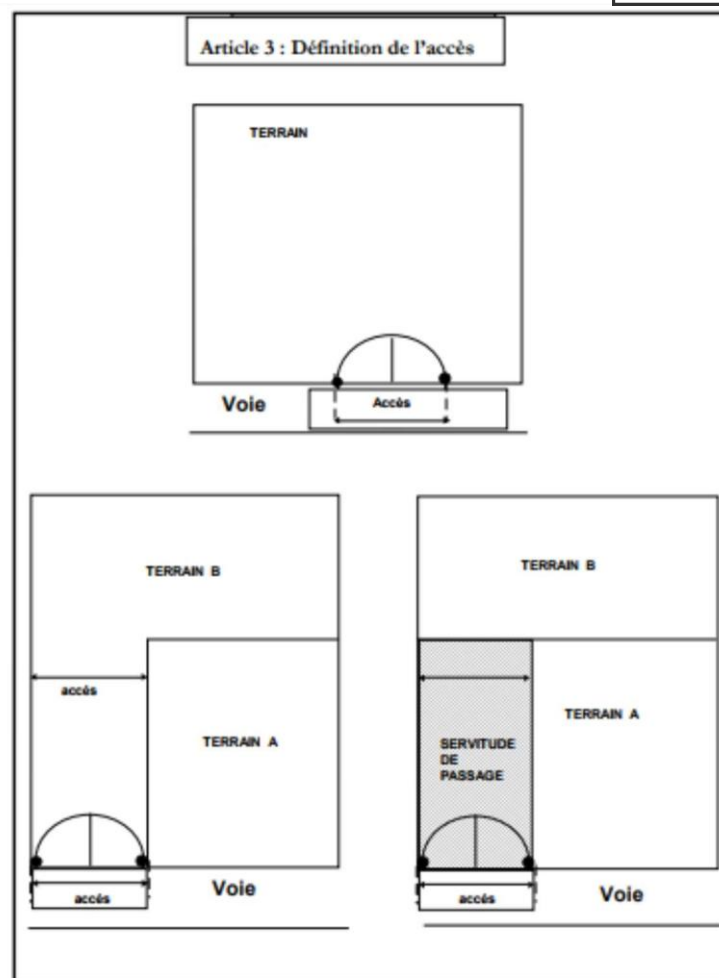
Il devra être prévu aussi les ouvrages nécessaires à la récupération des eaux pluviales, voir article 4.2.2.

Les coffrets de comptage électricité et gaz, les boîtes aux lettres, seront incorporés dans un muret en maçonnerie.

La servitude de passage doit être justifiée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils répondront au flux du secteur concerné et aux axes routiers situés à proximité. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre incendie, protection civile, brancardage, etc.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise publique.



## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2 ASSAINISSEMENT

#### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque la capacité du réseau le permet et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des prétraitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement, conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif ou unitaire existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- 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. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.
- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### 4.3 RÉSEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis.

Les cuves à fuel ou à gaz sont autorisées, à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.

#### 4.4 COLLECTE DES DÉCHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés complète le présent règlement. Ce document est joint aux annexes sanitaires.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

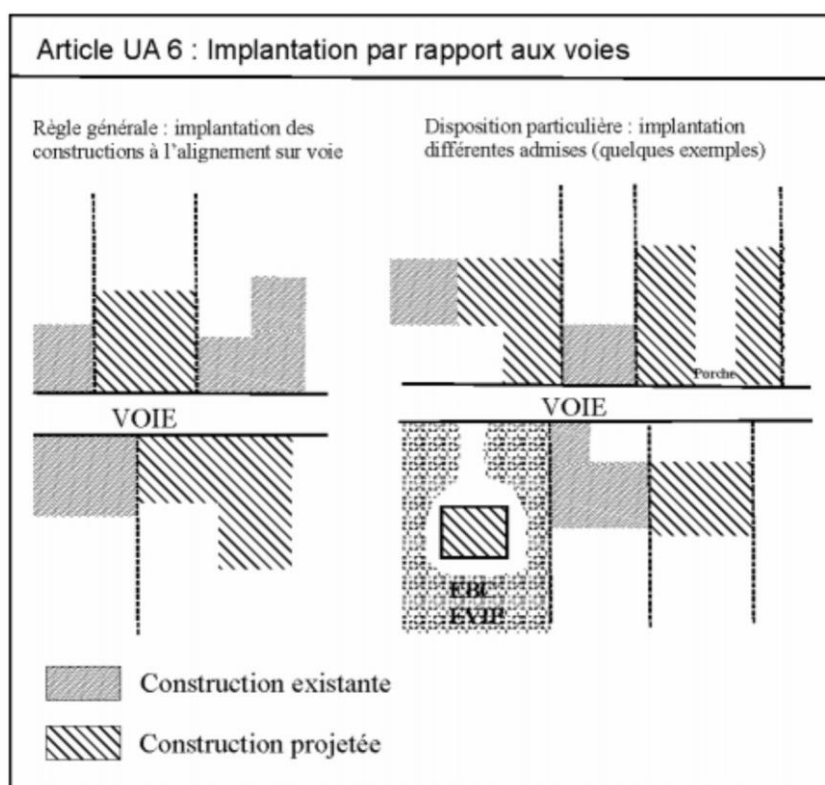
## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

PUBLIQUES ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être édifiées à l’alignement des voies publiques ou privées. Elles pourront cependant s’édifier en retrait avec un minimum de 3 mètres si la continuité du bâti est assurée par des constructions ou des clôtures ou par ces deux dispositifs. Les clôtures sont implantées à l’alignement.

Cette disposition ne s’applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Aux extensions des bâtiments existants implantés en retrait de l’alignement.



Pour les bâtiments présentant une façade supérieure à 30 mètres en alignement sur la voie publique, il est exigé sur cette façade au moins une percée visuelle formant séquence (6 mètres de largeur au minimum). Cette percée sera donc un retrait du bâtiment de 3 mètres minimum par rapport à la voie publique.

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

**Pour le secteur UAp : Les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 mètres minimum de la voie.**

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

**Rappel** : En application du code civil, les façades des constructions implantées sur les limites séparatives seront obligatoirement aveugles, c'est à dire ne comportant pas de vue.

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

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites latérales aboutissant aux voies

À défaut d'implantation sur la seconde limite latérale aboutissant aux voies, les marges d'isolement doivent être respectées.

### MARGES D'ISOLEMENT :

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.

Elle est calculée en fonction de la hauteur de la construction.

Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.

### LIMITES LATÉRALES :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (h) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 5,50 mètres ( $h = L$ ).

La hauteur des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- L'égout du toit pour les constructions avec une toiture à pentes uniformes
- L'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »
- Le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par un acrotère. -

L'égout des lucarnes

Toutefois, cette distance (largeur L) peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vues directes.

### LIMITES DE FOND DE TERRAIN :

Les constructions peuvent être édifiées :

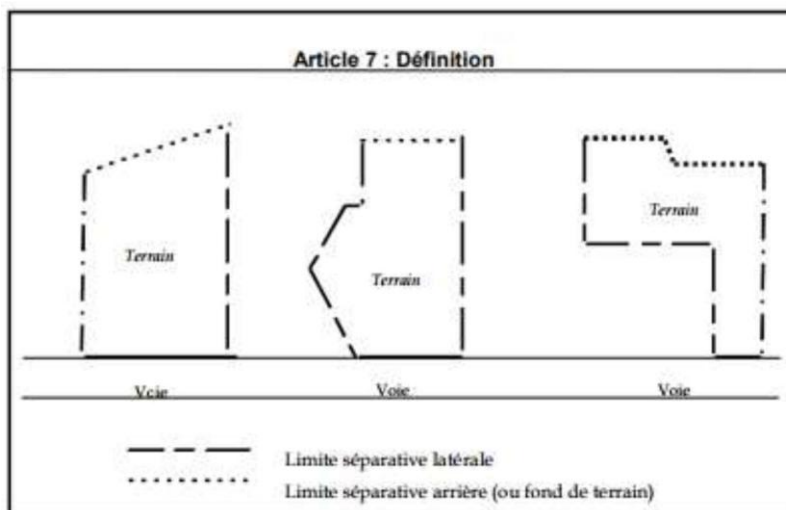
- ☐ Soit sur la limite située en fond de terrain à condition que la hauteur de la construction mesurée à partir du sol naturel ne soit pas supérieure à 2,60 mètres à l'égout du toit à 4,70 mètres au faîtage.
- ☐ Soit en respectant une marge d'isolement d'une largeur (L) égale à la hauteur (H) de la construction. ( $H = L$ ).

### EXCEPTIONS :



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- ☐ que le projet soit justifié sur le plan architectural
- ☐ et que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.



#### PISCINES HORS SOL

Elles seront installées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites latérales du terrain, et à 2 mètres du fond de parcelle. Les pompes et appareils de chauffage devront respecter les mêmes normes de bruit que les pompes à chaleur.

#### PISCINES ENTERREES

En cas de piscine extérieure : la margelle du bassin ne devra pas être à moins de 2 mètres des limites de propriété.

En cas de piscine couverte dont la hauteur des parois périphériques excède 1,80 m : l'article UA.7 s'applique.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que ces constructions sont implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,50 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres, pour les parties de construction implantées en vis à vis qui ne comportent pas chacune de vues directes.

Il n'est pas fixé de règle pour constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ☐ Aux équipements publics.
- ☐ Aux bâtiments reconstruits à l'identique après un sinistre.



- ☐ Aux extensions de bâtiment existant à conditions qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante.

Il n'est pas fixé de règle pour constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions avec une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par un acrotère.
- L'égout des lucarnes

- ☐ La hauteur totale des constructions (h), mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou en cas de toiture terrasse à l'acrotère, ne peut excéder 5,50 mètres.
- ☐ La hauteur totale des constructions (H), mesurée du sol naturel au faîtage du toit, ne doit pas excéder 9 mètres.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes :

- ☐ la hauteur prise en amont de la construction qui ne doit pas excéder 5,50 mètres
- ☐ et la hauteur prise en aval qui ne doit pas être supérieure à 7,00 mètres.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 1,00 mètre, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle pour constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### 11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonies avec elles.

Les coffrets de comptage électricité et gaz ainsi que les réseaux de télécommunications seront incorporés dans un muret en maçonnerie.

Les boîtes aux lettres doivent être normalisées.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Le niveau rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder + ou - 0,40 mètre par rapport au terrain naturel en tous points du bâtiment sauf prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations).

## 11.2. - FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront des volumes simples. L'emprise au sol des constructions sera rectangulaire. Dans la mesure du possible, la profondeur de la construction sera égale au 2/3 de la longueur de la façade, sans que le pignon n'excède 8,00 mètres pour le volume principal. Les pignons sont inscriptibles dans un carré ou dans un rectangle plus haut que large.

La hauteur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur du toit.

Pour appliquer ces règles ; indépendamment du terrain naturel, la base du pignon sera prise au droit du sol intérieur fini et la hauteur de la façade entre le sol intérieur fini et le dessous de la gouttière du bâtiment principal ou de l'égout de la lucarne.

Dans la mesure du possible, les garages seront implantés au niveau de la rue ; les garages en sous-sols sont interdits.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les sous faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

**Pour le secteur UAp :**

**Dans la mesure du possible, la profondeur de la construction sera égale au 2/3 de la longueur de la façade, sans que le pignon n'excède 9,00 mètres pour le volume principal.**

## 11.3 - LES OUVERTURES

Les ouvertures dans l'habitat ancien étaient composées en fonction des travées déterminées par des murs ou des poutres espacées de 3,5 m à 4,50 m, avec une fenêtre par travée :

- dans chaque construction les ouvertures devront avoir une approche similaire.
- les ouvertures pourront être diversifiées tout en tenant compte de la rigueur des travées.

Les proportions des ouvertures seront verticales et devront être plus hautes que larges.

La proportion entre la largeur et la hauteur sera d'au moins 1,2.

- les grandes baies d'expression contemporaines sont interdites côté rue.
- les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,80 m pourront être carrées.
- les fenêtres et portes-fenêtres seront à six carreaux identiques ou 4 carreaux pour les petites fenêtres. Les carreaux seront toujours de proportions verticales.
- les œil-de-bœuf sont admis.

- les lucarnes seront de dimensions réduites (croisées de 0,80 m de largeur maximum) :
- sur toiture elles seront à structure bois.
- engagées dans le mur de la façade, elles seront réalisées en maçonnerie.
- les châssis vitrés en toiture seront limités en largeur à 0,80 m et ils devront être entièrement encastrés, ne pas comporter d’accessoires en saillie, être implantés de préférence dans le premier tiers inférieur de la toiture, et si possible alignés sur les baies de l’étage inférieur.
- les volets seront à barres sans écharpe ou persiennés à la française. Les renforts seront horizontaux (les renforts en « Z » sont interdits). Les volets peuvent être également repliables sur eux-mêmes.
- sur les façades donnant sur les voies publiques, les volets roulants sont interdits. Sur les autres façades, ils devront être intégrés dans la maçonnerie.

Pour les commerces, il est recommandé d’harmoniser les devantures et de proscrire des formes et des volumes inadaptés au contexte urbain et paysager du cœur de village.

#### Pour le secteur UAp :

Les volets roulants sont autorisés dès lors qu’ils sont intégrés à la maçonnerie et que des volets battants sont conservés en façade avant. Pour le secteur UAp, les baies vitrées sont autorisées.

### 11.4 - MATERIAUX ET LES COULEURS

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Elles ne comprendront jamais de faux joints.

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents devront être mis en œuvre par assises horizontales ; les appareillages décoratifs sont interdits.

Les enduits seront d’une teinte soutenue beige ou ocre clair, finition grattée pour les parties pleines et finition talochée et dans le même ton pour les modénatures.

Les joints seront à affleure ou à pierre vue, à l’exclusion de finitions brossées, passées à l’éponge ou au torchon, mais grattées à la truelle.

Sur le moellon tendre les joints devront être effectués avec des enduits à base de chaux, sable et plâtre gros, l’adjonction de ciment blanc est interdite sous peine de détériorer la pierre à terme.

Les fenêtres et portes-fenêtres seront de couleur bois, blanc cassé, beige clair ou anthracite.

Les portes de garage et volets, en bois ou en serrurerie, devront être peints d’une seule couleur dans les tonalités sombres de type vert foncé, bleu foncé, marron foncé, gris foncé, ou de ton pastel tel que gris vert, gris bleu, beige, gris clair. Les ferrures seront de même couleur que les portes ou volets.

Les portes cochères et les portails seront dans les mêmes tonalités que précédemment.

Les volets roulants seront de couleur blanc cassé, gris clair ou marron foncé, les coffres seront invisibles de l’extérieur.

### 11.5 - LA MODENATURE

Il sera prévu sur les façades une modénature très simple réalisée avec des différences de traitement dans l’enduit : taloché avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau d’encadrement sans ressaut en enduit taloché autour des ouvertures, etc...

Une corniche ou un bandeau d'égout sera réalisé pour les volumes principaux. Les chevrons et les planches de rive ne seront jamais apparents.

Les linteaux apparents et les encadrements saillants seront interdits. Le débord des appuis de fenêtre ne dépassera pas 5 cm.

Sont admis les linteaux en bois apparent de grosse section au-dessus des portes charretières, ils pourront rester en bois naturel ou peints de la même couleur que la porte charretière.

## 11.6 – TOITURE

D'une manière générale, les toitures seront à deux pentes, leur inclinaison sera comprise entre 35° et 45°.

L'ardoise est réservée aux bâtiments publics, religieux ou aux bâtiments édifiés monumentaux.

D'une façon générale les bâtiments seront couverts en tuiles plates 65/m<sup>2</sup> ou en tuiles mécaniques 22/m<sup>2</sup>, les tuiles plates 28/m<sup>2</sup> sont admises.

Les tuiles de rives sont interdites, ainsi que les débordements de toiture en pignon supérieurs à 5 cm ?

Les pannes de rives ne doivent pas être visibles.

Les couvertures en zinc patiné sont réservées aux constructions contemporaines et seulement dans le cas où les pentes de toit ne peuvent pas être respectées.

L'égout du toit sera souligné par une corniche, ou par une sablière débordante moulurée en charpente.

Les lucarnes rampantes, les houteaux et les chiens assis sont interdits.

Les souches de cheminées seront rectangulaires et situées près du faîtage et au plus près des murs pignons.

En façade la toiture de l'égout ne débordera pas de plus de 35 cm du mur de façade, gouttière comprise.

La couleur des tuiles sera de ton marron clair nuancé, brun rouge flammé, ou ocre jaune pigmenté rouge et noir.

Les toitures terrasse pourront être admises dans une proportion de 25 % de l'emprise de la toiture, à condition que le projet architectural le justifie. Elles pourront être végétalisées.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

## 11.7 - CLOTURES ET PLANTATIONS

Les essences de végétaux exotiques et invasives et celles allergènes sont interdites.

Pour le secteur UAp :

Sur la limite parcellaire donnant sur une voie et emprise publique ou privée ouvertes à la circulation, les clôtures sont interdites.

Sur les limites latérales de la parcelle, seuls sont autorisées les clôtures végétales grillagées dont la hauteur ne pourra excéder 2 m pour le végétal et 1,5 m pour le grillage.

Pour les clôtures sur rue

Sur les limites avec les rues, les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du bâti et doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et se termineront par un chaperon en béton blanc moulé de 9 cm minimum en partie basse, ou par un chaperon en tuiles plates ou mécaniques semblables pour la couleur au bâtiment principal.

En Façade, les clôtures en maçonnerie sont recommandées. Elles pourront également être édifiées :

- par un mur bahut de 0,50 à 0,60 m de haut, surmonté d'une grille en serrurerie en barreaudage vertical de 1 à 1,20 m de haut, avec lisses horizontales hautes et basses, doublée d'une haie végétale limitée à 2 m de hauteur.

Les clôtures en panneaux de béton préfabriqués sont interdites. Les murs de clôture anciens en pierre seront préservés.

Pour les clôtures en limite séparative

Elles seront dans des prestations semblables (citées ci-avant) ou elles pourront être :

- en grillage plastifié vert ou gris, simple torsion sur potelets également plastifiés vert, ou en panneaux de grillage plastifiés vert ou gris sur poteaux métalliques plastifiés verts ou gris de 1,80 m de haut, doublé d'une haie végétale type bocagère à 50 % d'essence locale persistante, et 50 % d'essence également locale caduque, à l'exclusion de thuyas et de peupliers qui sont interdits.
- en panneau de bois ou en matière composite de bonne qualité, sur poteaux scellés et de bonne tenue au vent. (Les panneaux en bois tressé sont à exclure).

Les clôtures en panneaux de béton préfabriqués sont interdites.

*Nota : Il est rappelé les règles du Code Civil suivantes : les haies bocagères ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être plantées à 0,50 m minimum de la clôture, les arbres de hautes tiges seront plantés à une distance minimum de 2 mètres de la clôture.*

Les arbres de hautes tiges seront principalement des fruitiers (pruniers, cerisiers, etc.). Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les portails pourront être :

- soit en bois, d'expression simple, laissés en bois naturel ou peint d'un ton semblable à ceux des volets,
- soit en serrurerie, sans volutes excessives, de même couleur que les volets.

Les boîtes aux lettres « normalisées » devront être encastrées dans l'habitat ou dans la limite de propriété et ne pas dépasser sur les voies publiques.

## 11.8 – VERRIERES ET VERANDAS

Les ouvrages en saillie du bâtiment principal doivent être intégrés à la composition générale d'ensemble et respecter l'ordonnance architecturale. Les matériaux utilisés et les couleurs doivent être en harmonie avec le bâtiment principal et les lieux avoisinants. Tous matériaux destinés à être recouverts par un parement ne devront pas être laissés en l'état.

Il est rappelé que le décisionnaire se réserve le droit de refuser le projet au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui stipule que 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, 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les pentes de couverture des vérandas devront être limitées au minimum à 5%.

## 11.9 – BATIMENTS ANNEXES

Abris de jardin :

Dans le cas d'une implantation non attenante au bâtiment principal, ils devront être construits en limite de fond de parcelle ou à une distance de 2,5 mètres de la limite de fond de parcelle. Ils ne devront pas dépasser une hauteur

de 3 mètres au faitage et leur emprise au sol n'excédera pas 12 m<sup>2</sup>. Les pignons devront être parallèles aux limites latérales du terrain. Ils seront en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront maçonnés. Les abris préfabriqués en bois sont tolérés, ils seront couleur bois naturel ou peints d'une couleur qui s'harmonisera avec le bâtiment principal. La couverture sera de couleur foncée, harmonisée au bâtiment principal.

Serres :

Les serres seront autorisées dans la limite d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et une hauteur à l'égout de 1,80 m. Les serres seront construites avec des matériaux pérennes dont l'aspect ne s'altérera pas dans le temps.

#### 11.10 – PANNEAUX SOLAIRES

Pour les constructions existantes ou les constructions traditionnelles neuves, les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public.

Pour les constructions neuves à caractère contemporain, les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière et devront être prévus à la conception du projet.

La pose de ces panneaux ne devra pas faire de saillie sur la couverture au même titre que les fenêtres de toit. Ils pourront être installés sur un bâtiment annexe ou sur un ouvrage servant de support en fond de terrain.

Les dispositifs relatifs à la fourniture d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Toutefois, ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement urbain et paysager, ainsi qu'à la qualité architecturale du bâtiment.

Ils seront assemblés en frises ou bandeaux horizontaux ou verticaux (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Ils seront regroupés au plus proche de la gouttière ou du faitage sur le toit.

L'installation des panneaux se fera directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit, et respectera le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment.

Lorsque cela est possible, les panneaux solaires seront intégrés à des éléments d'architecture annexe (appentis, auvent, véranda...) plutôt que sur le bâtiment principal, afin d'être plus facilement traités comme des éléments d'architecture : capteurs posés dans le plan de la toiture d'une véranda, panneaux alignés sur la totalité du toit d'un garage, panneaux servant aussi d'auvent.

**Pour le secteur UAp : Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.**

#### 11.11 – LES EOLIENNES

Les éoliennes seront autorisées uniquement sur des bâtiments publics et à condition qu'elles soient installées sur un support horizontal et sans impact visuel sur le paysage.

#### 11.12 – LES PARABOLES

Elles ne devront pas être visibles depuis la rue.

**Pour le secteur UAp, il n'est autorisé que deux antennes hertziennes par opération. Les paraboles sont interdites.**

#### 11.13 – CLIMATISEURS ET POMPES À CHALEUR

Ils ne devront pas être visibles depuis la rue et implantés à une distance suffisante afin que le bruit ne gêne pas le voisinage.

Ou être installés derrière un mur antibruit, exemple mur en parpaing creux posés à plat ou panneaux de bois ou une haie.

Les normes à respecter au niveau du voisinage sont celles du règlement sanitaire départemental.

Pour le secteur UAp, les pompes à chaleur devront être installées au niveau du sol à l’arrière des constructions. Elles devront être accompagnées d’un part-vue. Deux pompes à chaleur sont autorisées par opération.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### Généralités

- ☐ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- ☐ Les places de stationnement devront être aisément accessibles ainsi que les accès.
- ☐ Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
  - ☐ Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- ☐ Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - o pour les nouvelles constructions principales,
  - o pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires...)
  - o pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- ☐ En cas de division foncière :
  - ☐ Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
  - ☐ Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

En cas d’impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d’emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur doit réaliser les emplacements manquants au regard de la norme applicable (cf. alinéa 12.2 ci-après) sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m du terrain des constructions projetées.

- ☐ Une seule place commandée est tolérée.

### Normes de stationnement

Dans le respect des normes du PDUIF, le nombre de places de stationnement ne devra pas excéder 1,5 du taux de motorisation de la commune.

Selon les données de l’INSEE, le taux de motorisation de Neuville-sur-Oise de 1,08. Selon le PDUIF, le nombre de place de stationnement pour les constructions de logements ne doit pas excéder 1,6 places de stationnement par logement. Néanmoins, pour les zones situées à moins de 500 m de la gare et, suivant le code de l’urbanisme, les normes applicables seront : 1 place de stationnement par logement et 0,5 place pour un logement social.



## Constructions destinées à l'habitation

- ☐ Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette place doit être couverte et fermée. Dans le cas de deux places de stationnement, la deuxième place peut être ouverte. Dans le cas de trois places de stationnement, la troisième place doit être couverte sans être fermée.
- ☐ Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 6 lits
- ☐ Conformément aux articles L. 151-34 et 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.
- ☐ Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum 1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

## Constructions destinées aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plancher).

À moins de 500m de la gare, il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plafond).

## Constructions destinées à l'artisanat

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place.

## Constructions destinées aux commerces et à la restauration

Pour les constructions destinées aux commerces et à la restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

## Constructions destinées à l'industrie

Pour les constructions destinées à l'industrie, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP.

## Constructions destinées aux entrepôts

Pour les constructions destinées aux entrepôts, il est exigé 0.4 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.



#### Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places relatif aux autres constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif non prévues ci-dessus doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

#### Alimentation électrique des véhicules

Les normes du CCH seront appliquées : articles L 111-5-2, R 111-14-2 à R 111-14-5.

Les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, sont prévues à la construction, pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu'aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.

#### Stationnement des vélos et poussettes

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, poussettes, calculé sur la base de :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 2 pièces ou moins ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

La surface minimale totale de l'espace destiné au stationnement des deux roues est de 3m<sup>2</sup>.

#### Stationnement deux-roues et autres

Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques.

- ☐ Pour les constructions à destination d'activités, commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés.
  - ☐ Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- ☐ Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ☐ Pour les établissements scolaires : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à
  - o Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
  - o Collèges, lycées et enseignement supérieur : une place pour 3 à 5 élèves

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 - ESPACES BOISÉS

À toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes :

- ☐ identification de l'essence, nom de genre et d'espèce ; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc ...;
- ☐ dimensions : pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol ; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur ; ☐ destination : végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionnés.

### 13.2 - ESPACES LIBRES

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en jardins avec aires gazonnées, plantations florales et arbustives, à raison d'un arbre de haute tige par fraction de 100 m<sup>2</sup> de la superficie des espaces libres.

De plus, Les espaces libres de construction, doivent comprendre obligatoirement une surface de pleine terre au moins égale à 50% de leur superficie.

Concernant les aires de stationnement de surface, il est demandé un sujet par fraction de 50 m<sup>2</sup> de la superficie, avec une couronne rehaussée à 3 m. et protection contre les véhicules en pied. Les espaces minéraux devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

### 13.3 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les "Espace boisé classé" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

## ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).



## ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG

#### Caractère de la zone

La zone UG correspond aux extensions de Neuville réalisées depuis les 40 dernières années sous forme de maisons individuelles implantées sur des parcelles de taille moyenne. Ce tissu pavillonnaire couvre la plus grande partie de l'urbanisation existante.

La zone UG est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation individuelle.

La zone UG comporte un sous-secteur UGa qui se différencie de la zone UG uniquement du fait que la double mitoyenneté y est autorisée. La double mitoyenneté est interdite en zone UG. La zone UG est concernée pour partie par des risques naturels et par le PPRI.

La zone UG comporte un sous-secteur UGp situé au cœur du village. Ce secteur est couvert par l'OAP de « la ferme du pont ».

Il se différencie de la zone UG par les articles UG6, UG11 et UG12. La zone UGp n'est pas concernée par des risques naturels et par le PPRI.

## ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

À l'exception des dispositions prévues à l'article UG 2 sont interdits :

- ☐ L'implantation et l'extension des installations classées (autres que celles visées à l'article UG 2) ;
- ☐ Les constructions qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- ☐ Les constructions destinées aux activités industrielles ;
- ☐ Les lotissements à usage d'activités ;
- ☐ Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- ☐ Les campings, caravanings dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- ☐ Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, etc.) ;
- ☐ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement ;
- ☐ Les dépôts à l'air libre ;
- ☐ Les résidences mobiles de loisir et habitations légères de loisir.

**ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- ☐ Les constructions à usage d'activités, notamment de commerce, service, artisanat dès lors que la nature de l'activité n'induit pas de gênes ni de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations au voisinage et que la surface de plancher n'excède pas 300m<sup>2</sup>
- ☐ Les installations de toute nature, classées ou non classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qu'elles n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour le quartier, et que la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
- ☐ L'extension d'installations de toute nature, classées ou non classées, existantes, si les trois conditions suivantes sont respectées :
  - Si l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les supprimer.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
  - La surface de plancher totale n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
- ☐ Les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.
- ☐ Le stationnement d'une caravane dès lors qu'elle n'est pas habitée et qu'elle stationne sur la même unité foncière qui supporte la construction à usage d'habitation de l'utilisateur et du propriétaire de la caravane. La limitation de l'autorisation est fixée à 6 mois consécutifs.
- ☐ La reconstruction sur le même terrain d'un immeuble détruit par un sinistre à volume, hauteur, et surface de plancher identiques.
- ☐ Les déblais et remblais à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- ☐ Lors de la division d'une parcelle (article L.442-1) les règles du PLU sont appliquées.

**ARTICLE UG 3 - REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès à la parcelle sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Les voies de desserte peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par une servitude légalement instituée sur les parcelles voisines.

Les accès y compris les voies privées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur, de la protection civile et d'assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d’entrer et sortir sans manœuvre et disposer d’une bonne visibilité sur la voie publique sans avoir d’impact significatif sur le nombre de places de stationnement public disponible.

## 2. Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité ou de la préservation de la qualité de places de stationnement public disponibles. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l’accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière que l’ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d’accès limité.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

Pour les divisions de terrain en drapeau : pour la création d’1 à 3 lots, la largeur de la voie privée ne devra pas être inférieure à 3 mètres, au-dessus de 3 lots créés, la largeur sera portée à 5 mètres.

Au-dessus de 30 mètres de longueur, il doit être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

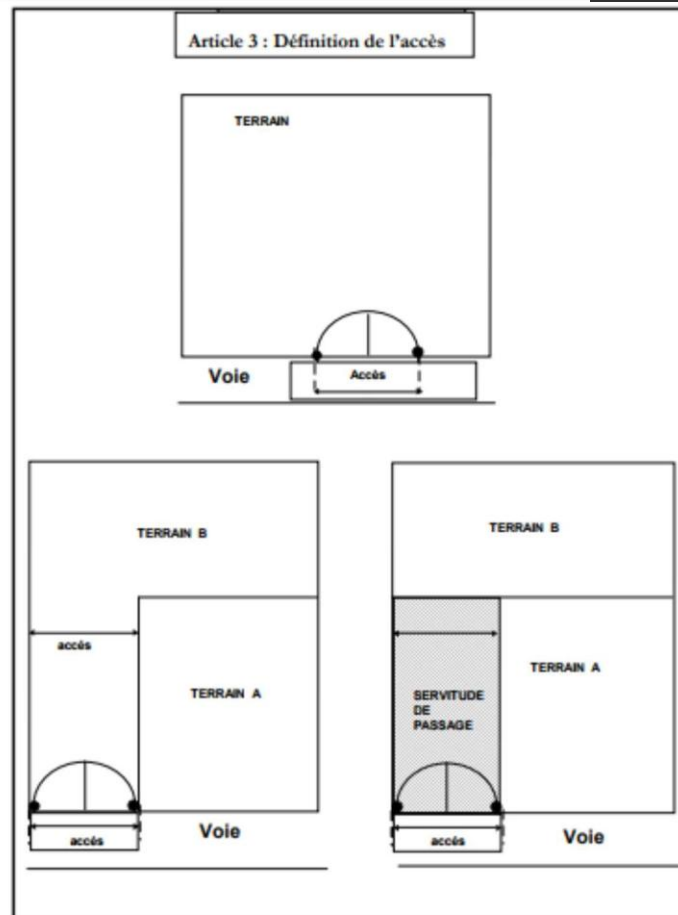
Il devra être prévu aussi les ouvrages nécessaires à la récupération des eaux pluviales, voir article 4.2.2.

Les coffrets de comptage électricité et gaz, les boîtes aux lettres, seront incorporés dans un muret en maçonnerie.

La servitude doit être justifiée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils répondront au flux du secteur concerné et aux axes routiers installés. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre incendie, protection civile, brancardage, etc.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d’éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l’emprise public.



## ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2 ASSAINISSEMENT

#### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque la capacité du réseau le permet et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des prétraitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement, conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors

que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- 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. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.
- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### 4.3 RÉSEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis.

Les cuves à fuel ou à gaz sont autorisées, à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.



#### 4.4 COLLECTE DES DÉCHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés complète le présent règlement. Ce document est joint aux annexes sanitaires.

### ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

### ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction et au minimum à 5,00 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à 2,50 m de l'alignement de la voie la moins large, à condition que la façade donnant sur cette voie soit percée d'au moins une ouverture (porte, fenêtre, œil de bœuf etc...)

Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 5,00 mètres pourront, pour des motifs architecturaux, être implantées en continuité du bâti existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Pour le secteur UGp : Les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 mètres minimum de la voie.**

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

Rappel : En application du code civil, les façades des constructions implantées sur les limites séparatives seront obligatoirement aveugles, c'est à dire ne comportant pas de vue.

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

À défaut d'implantation de la construction sur une seule limite séparative latérale, les marges d'isolement s'imposent.

En zone UGa seulement la construction sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond à condition que la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel ne soit pas supérieure : - à 2,60 m à l'égout du toit - à 4,70 m au faîtage.

À défaut les marges d'isolement s'imposent.

#### Marges d'isolement :

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.

Elle est calculée en fonction de la hauteur (h) de la construction.

Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.



La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (h) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

La hauteur des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par un acrotère.
- l'égout des lucarnes.

Toutefois, cette distance (largeur L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vues directes.

#### Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - ☐ que le projet soit justifié sur le plan architectural
  - ☐ que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées

#### PISCINES HORS SOL

Elles seront installées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites latérales du terrain, et à 2 mètres du fond de parcelle, les pompes et appareils de chauffage devront respecter les mêmes normes de bruit que les pompes à chaleur.

#### PISCINES ENTERREES

En cas de piscine extérieure : la margelle du bassin ne devra pas être à moins de 2 mètres des limites de propriété.

En cas de piscine couverte dont la hauteur des parois périphériques excède 1,80 m : l'article UG.7 s'applique.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que ces constructions sont implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 7,00 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres, pour les parties de construction implantées en vis à vis qui ne comportent pas de vues directes.

Il n'est pas fixé de règle pour constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ☐ Aux bâtiments et équipements publics ;
- ☐ Aux bâtiments reconstruits à l'identique après un sinistre.

## ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions avec une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes bordées par un acrotère
- l'égout des lucarnes.

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel à l'égout du toit, ou en cas de toiture terrasse, à l'acrotère, ne peut excéder 5,50 m.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction qui ne doit pas excéder 5,50 mètres et la hauteur prise en aval qui ne doit pas être supérieure à 7,00 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle pour constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### 11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Les constructions de style contemporain, peuvent être envisagées si leur intégration ne dénature pas la qualité architecturale de l'environnement.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonies avec elles.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Le niveau rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder + ou - 0,40 mètre par rapport au terrain naturel en tous points du bâtiment sauf prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations).

### 11.2. - FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront des volumes simples. L'emprise au sol des constructions sera rectangulaire. Dans la mesure du possible, la profondeur de la construction sera égale au 2/3 de la longueur de la façade, sans que le pignon n'excède 9,00 mètres pour le volume principal. Les pignons sont inscriptibles dans un carré ou dans un rectangle plus haut que large.



Pour appliquer ces règles ; indépendamment du terrain naturel, la base du pignon sera prise au droit du sol intérieur fini et la hauteur de la façade entre le sol intérieur fini et le dessous de la gouttière du bâtiment principal ou de l'égout de la lucarne.

Dans la mesure du possible, les garages seront implantés au niveau de la rue ; les garages en sous-sols sont interdits.

Dans certains cas de terrains en forte pente, le garage pourra être dans le sous-sol, seulement si le seuil de la porte de garage se situe au-dessus du niveau de la route et qu'une pente douce peut être réalisée depuis le trottoir jusqu'au seuil du garage, aucune descente ne pourra être acceptée.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les sous faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

### 11.3 - LES OUVERTURES

Les ouvertures dans l'habitat ancien étaient composées en fonction des travées déterminées par des murs ou des poutres espacées de 3,5 m à 4,50 m, avec une fenêtre par travée.

- dans chaque construction les ouvertures devront avoir une approche similaire.
- les ouvertures pourront être diversifiées tout en tenant compte de la rigueur des travées.

Les proportions des ouvertures seront verticales et devront être plus hautes que larges.

La proportion entre la largeur et la hauteur sera d'au moins 1,2.

- les grandes baies d'expression contemporaines sont admises.
- les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,80 m pourront être carrées.
- les fenêtres et porte-fenêtre seront à six carreaux identiques ou 4 carreaux pour les petites fenêtres. Les carreaux seront toujours de proportions verticales.
- les œil-de-bœuf sont admis.
- les lucarnes seront de dimensions réduites (croisées de 0,80 m de largeur maximum) :
- sur toiture elles seront à structure bois.
- engagées dans le mur de la façade, elles seront réalisées en maçonnerie.
- les châssis vitrés en toiture seront limités en largeur à 0,80 m et ils devront être entièrement encastrés, ne pas comporter d'accessoires en saillie, être implantés de préférence dans le premier tiers inférieur de la toiture, et si possible alignés sur les baies de l'étage inférieur.
- les volets seront à barres sans écharpe ou persiennés à la française.
- sur les façades donnant sur les voies publiques, les volets roulants sont interdits. Sur les autres façades, ils devront être intégrés dans la maçonnerie.

Pour les commerces, il est recommandé d'harmoniser les devantures et de proscrire des formes et des volumes inadaptés au contexte urbain et paysager du cœur de village.

#### Pour le secteur UGp :

Les volets roulants sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la maçonnerie et que des volets battants sont conservés en façade avant. Pour le secteur UGp, les baies vitrées sont autorisées.

## 11.4 - MATERIAUX ET LES COULEURS

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Elles ne comprendront jamais de faux joints.

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents devront être mis en œuvre par assises horizontales ; les appareillages décoratifs sont interdits.

Les enduits seront d'une teinte soutenue beige ou ocre clair, finition grattée pour les parties pleines et finition talochée et dans le même ton pour les modénatures.

Les joints seront à affleure ou à pierre vue, à l'exclusion de finitions brossées, passées à l'éponge ou au torchon, mais grattées à la truelle.

Sur le moellon tendre les joints devront être effectués avec des enduits à base de chaux, sable et plâtre gros, l'adjonction de ciment blanc est interdite sous peine de détériorer la pierre à terme.

Les fenêtres et portes-fenêtres seront de couleur blanc cassé, beige clair ou anthracite.

Les portes de garage et volets, en bois ou en serrurerie, devront être peints d'une seule couleur dans les tonalités sombres de type vert foncé, bleu foncé, marron foncé, gris foncé, ou de ton pastel tel que gris vert, gris bleu, beige, gris clair. Les ferrures seront de même couleur que les portes ou volets.

Les portes cochères et les portails seront dans les mêmes tonalités que précédemment.

Les volets roulants seront de couleur blanc cassé, gris clair ou marron foncé, les coffres seront invisibles de l'extérieur.

## 11.5 - LA MODENATURE

Il sera prévu sur les façades une modénature très simple réalisée avec des différences de traitement dans l'enduit : taloché avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau d'encadrement sans ressaut en enduit taloché autour des ouvertures, etc...

Une corniche ou un bandeau d'égout sera réalisé pour les volumes principaux. Les chevrons et les planches de rive ne seront jamais apparents.

Les linteaux apparents et les encadrements saillants seront interdits. Le débord des appuis de fenêtre ne dépassera pas 5 cm.

Sont admis les linteaux en bois apparent de grosse section au-dessus des portes charretières, ils pourront rester en bois naturel ou peints de la même couleur que la porte charretière.

## 11.6 – TOITURE

D'une manière générale, les toitures seront à deux pentes, leur inclinaison sera comprise entre 35° et 45°.

L'ardoise est réservée aux bâtiments publics, religieux ou aux bâtiments édifiés monumentaux.

D'une façon générale les bâtiments seront couverts en tuiles plates 65/m<sup>2</sup> ou en tuiles mécaniques 22/m<sup>2</sup>, les tuiles plates 28/m<sup>2</sup> sont admises.

Les tuiles de rives sont interdites, ainsi que les débordements de toiture en pignon supérieurs à 5 cm. Les pannes de rives ne doivent pas être visibles.

Les couvertures en zinc patiné sont réservées aux constructions contemporaines et seulement dans le cas où les pentes de toit ne peuvent pas être respectées.

L'égout du toit sera souligné par une corniche, ou par une sablière débordante moulurée en charpente.

Les lucarnes rampantes, les houteaux et les chiens assis sont interdits.

Les souches de cheminées seront rectangulaires et situées près du faîtage et au plus près des murs pignons.  
En façade la toiture de l'égout ne débordera pas de plus de 35 cm du mur de façade, gouttière comprise.  
La couleur des tuiles sera de ton marron clair nuancé, brun rouge flammé, ou ocre jaune pigmenté rouge et noir.

Les toitures terrasse pourront être admises dans une proportion de 30 % de l'emprise de la toiture, à condition que le projet architectural le justifie. Elles pourront être végétalisées.

## 11.7 - CLOTURES ET PLANTATIONS

Les essences de végétaux exotiques et invasives et celles allergènes sont interdites.

Pour le secteur UGp :

Sur la limite parcellaire donnant sur une voie et emprise publique ou privée ouvertes à la circulation, les clôtures sont interdites.

Sur les limites latérales de la parcelle, seuls sont autorisées les clôtures végétales grillagées dont la hauteur ne pourra excéder 2 m pour le végétal et 1,5 m pour le grillage.

Pour les clôtures sur rue

Sur les limites avec les rues, les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du bâti et doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et se termineront par un chaperon en béton blanc moulé de 9 cm minimum en partie basse, ou par un chaperon en tuiles plates ou mécaniques semblables pour la couleur au bâtiment principal.

En Façade, les clôtures en maçonnerie sont recommandées. Elles pourront également être édifiées :

- par un mur bahut de 0,50 à 0,60 m de haut, surmonté d'une grille en serrurerie en barreaudage vertical de 1 à 1,20 m de haut, avec lisses horizontales hautes et basses, doublée d'une haie végétale limitée à 2 m de hauteur.

Les clôtures en panneaux de béton préfabriqués sont interdites. Les murs de clôture anciens en pierre seront préservés.

Pour les clôtures en limite séparative

Elles seront dans des prestations semblables (citées ci-avant) ou elles pourront être :

- en grillage plastifié vert ou gris, simple torsion sur potelets également plastifiés vert, ou en panneaux de grillage plastifiés vert ou gris sur poteaux métalliques plastifiés verts ou gris de 1,80 m de haut, doublé d'une haie végétale type bocagère à 50 % d'essence locale persistante, et 50 % d'essence également locale caduque, à l'exclusion de thuyas et de peupliers qui sont interdits.
- en panneau de bois ou en matière composite de bonne qualité, sur poteaux scellés et de bonne tenue au vent. (Les panneaux en bois tressé sont à exclure).

*Nota : il est rappelé les règles du Code Civil suivantes : les haies bocagères ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être plantées à 0,50 m minimum de la clôture, les arbres de hautes tiges seront plantés à une distance minimum de 2 mètres de la clôture.*

Les arbres de hautes tiges seront principalement des fruitiers (pruniers, cerisiers, etc.). Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les portails pourront être :

- soit en bois, d'expression simple, laissés en bois naturel ou peint d'un ton semblable à ceux des volets,
- soit en serrurerie, sans volutes excessives, de même couleur que les volets.

Les boîtes aux lettres « normalisées » devront être encastrées dans l'habitat ou dans la limite de propriété et ne pas dépasser sur les voies publiques.

## 11.8 – VERRIERES ET VERANDAS

Les ouvrages en saillie du bâtiment principal doivent être intégrés à la composition générale d'ensemble et respecter l'ordonnance architecturale. Les matériaux utilisés et les couleurs doivent être en harmonie avec le bâtiment principal et les lieux avoisinants. Tous matériaux destinés à être recouverts par un parement ne devront pas être laissés en l'état.

Il est rappelé que le décisionnaire se réserve le droit de refuser le projet au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui stipule que 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, 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les pentes de couverture des vérandas devront être limitées au minimum à 5%.

## 11.9 – BATIMENTS ANNEXES

### Abris de jardin :

Dans le cas d'une implantation non attenante au bâtiment principal, ils devront être construits en limite de fond de parcelle ou à une distance de 2,5 mètres de la limite de fond de parcelle. Ils ne devront pas dépasser une hauteur de 3 mètres au faitage et leur emprise au sol n'excédera pas 12 m<sup>2</sup>. Les pignons devront être parallèles aux limites latérales du terrain. Ils seront en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront maçonnés. Les abris préfabriqués en bois sont tolérés, ils seront couleur bois naturel ou peints d'une couleur qui s'harmonisera avec le bâtiment principal. La couverture sera de couleur foncée, harmonisée au bâtiment principal.

### Serres :

Les serres seront autorisées dans la limite d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et une hauteur à l'égout de 1,80 m. Les serres seront construites avec des matériaux pérennes dont l'aspect ne s'altérera pas dans le temps.

## 11.10 – PANNEAUX SOLAIRES

Pour les constructions existantes ou les constructions traditionnelles neuves, les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public.

Pour les constructions neuves à caractère contemporain, les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière et devront être prévus à la conception du projet.

La pose de ces panneaux ne devra pas faire de saillie sur la couverture au même titre que les fenêtres de toit. Ils pourront être installés sur un bâtiment annexe ou sur un ouvrage servant de support en fond de terrain.

Les dispositifs relatifs à la fourniture d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Toutefois, ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement urbain et paysager, ainsi qu'à la qualité architecturale du bâtiment.

Ils seront assemblés en frises ou bandeaux horizontaux ou verticaux (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Ils seront regroupés au plus proche de la gouttière ou du faitage sur le toit.

L'installation des panneaux se fera directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit, et respectera le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment.

Lorsque cela est possible, les panneaux solaires seront intégrés à des éléments d'architecture annexe (appentis, auvent, véranda...) plutôt que sur le bâtiment principal, afin d'être plus facilement traités comme des éléments

d'architecture : capteurs posés dans le plan de la toiture d'une véranda, panneaux alignés sur la totalité du toit d'un garage, panneaux servant aussi d'auvent.

**Pour le secteur UGp : Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.**

#### 11.11 – LES EOLIENNES

Les éoliennes seront autorisées uniquement sur des bâtiments publics et à condition qu'elles soient installées sur un support horizontal et sans impact visuel sur le paysage.

#### 11.12 – LES PARABOLES

Elles ne devront pas être visibles depuis la rue.

**Pour le secteur UGp, les paraboles sont interdites.**

#### 11.13 – CLIMATISEURS ET POMPES À CHALEUR

Ils ne devront pas être visibles depuis la rue et implantés à une distance suffisante afin que le bruit ne gêne pas le voisinage.

Ou être installés derrière un mur antibruit, exemple mur en parpaing creux posés à plat ou panneaux de bois ou une haie.

Les normes à respecter au niveau du voisinage sont celles du règlement sanitaire départemental.

**Pour le secteur UGp les pompes à chaleur devront être installées au niveau sol, à l'arrière des constructions. Elles devront être accompagnées d'un part-vue.**

### ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### Généralités

- ☐ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- ☐ Les places de stationnement devront être aisément accessibles ainsi que les accès.
- ☐ Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
  - ☐ Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- ☐ Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - o pour les nouvelles constructions principales,
  - o pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires...)



- o pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

- ☐ En cas de division foncière :
  - ☐ Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
  - ☐ Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- ☐ En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur doit réaliser les emplacements manquants au regard de la norme applicable (cf. alinéa 12.2 ci-après) sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m du terrain des constructions projetées.
- ☐ Une seule place commandée est tolérée.

### Normes de stationnement

Dans le respect des normes du PDUIF, le nombre de places de stationnement ne devra pas excéder 1,5 du taux de motorisation de la commune.

Selon les données de l'INSEE, le taux de motorisation de Neuville-sur-Oise de 1,08. Selon le PDUIF, le nombre de place de stationnement pour les constructions de logements ne doit pas excéder 1,6 places de stationnement par logement. Néanmoins, pour les zones situées à moins de 500 m de la gare et, suivant le code de l'urbanisme, les normes applicables seront : 1 place de stationnement par logement et 0,5 place pour un logement social.

#### Constructions destinées à l'habitation

- ☐ Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette place doit être couverte et fermée. Dans le cas de deux places de stationnement, la deuxième place peut être ouverte. Dans le cas de trois places de stationnement, la troisième place doit être couverte sans être fermée.
- ☐ Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 6 lits
- ☐ Conformément aux articles L. 151-34 et 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.
- ☐ Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum 1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

#### Constructions destinées aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plancher).

À moins de 500m de la gare, il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plafond).

#### Constructions destinées à l'artisanat

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place.



Constructions destinées aux commerces et à la restauration

Pour les constructions destinées aux commerces et à la restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Constructions destinées à l'industrie

Pour les constructions destinées à l'industrie, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP.

Constructions destinées aux entrepôts

Pour les constructions destinées aux entrepôts, il est exigé 0.4 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

Le nombre de places relatif aux autres constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif non prévues ci-dessus doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Alimentation électrique des véhicules

Les normes du CCH seront appliquées : articles L 111-5-2, R 111-14-2 à R 111-14-5.

Les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, sont prévues à la construction, pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu'aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.

Stationnement des vélos et poussettes

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, poussettes, calculé sur la base de :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 2 pièces ou moins ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

La surface minimale totale de l'espace destiné au stationnement des deux roues est de 3m<sup>2</sup>.

Stationnement deux-roues et autres

Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques.

- ☐ Pour les constructions à destination d'activités, commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés.

- ☐ Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

- ☐ Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ☐ Pour les établissements scolaires : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à
  - o Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
  - o Collèges, lycées et enseignement supérieur : une place pour 3 à 5 élèves

Pour le secteur UGp, pour les opérations d'ensemble il est exigé 0,5 place de stationnement « visiteur » par logement.

## ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 - ESPACES BOISÉS

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes :

- ☐ identification de l'essence, nom de genre et d'espèce ; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc ...;
- ☐ dimensions : pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol ; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur ; ☐ destination : végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionnés.

### 13.2 - ESPACES LIBRES

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en jardins avec aires gazonnées, plantations florales et arbustives, à raison d'un arbre de haute tige par fraction de 100 m<sup>2</sup> de la superficie des espaces libres. De plus, les espaces libres de construction, doivent comprendre obligatoirement une surface de pleine terre au moins égale à 50% de leur superficie.

Concernant les aires de stationnement de surface, il est demandé un sujet par fraction de 50 m<sup>2</sup> de la superficie, avec une couronne rehaussée à 3 m. et protection contre les véhicules en pied. Les espaces minéraux devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

### 13.3 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les "Espaces boisés classés" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.1301 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables.

Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

**ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé.

**ARTICLE UG 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

**ARTICLE UG 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH**

Caractère de la zone

La zone UH correspond au secteur pavillonnaire de Neuville-sur-Oise issu de petits lotissements ou bien de divisions parcellaires successives.

Elle se caractérise par des constructions implantées le plus souvent librement sur la parcelle, sans référence à la voie, et sur des terrains dont la superficie est généralement supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

La zone UH est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation individuelle.

La zone UH comporte un sous-secteur UHa.

La zone UH est concernée en partie par différents risques naturels.

**ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

À l'exception des dispositions prévues à l'article UH 2 sont interdits :

- ☐ L'implantation et l'extension des installations classées (autres que celles visées à l'article UG 2) ;
- ☐ Les constructions qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ; ☐ Les constructions destinées aux activités industrielles.
- ☐ Les lotissements à usage d'activités.
- ☐ Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- ☐ Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- ☐ Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, etc.) ;
- ☐ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement ;
- ☐ Les dépôts à l'air libre ;
- ☐ Les résidences mobiles de loisir et habitations légères de loisir.

## ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

**Rappel** : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- ☐ Les constructions à usage d'activités, notamment de commerce, service, artisanat dès lors que la nature de l'activité n'induit pas de gênes ni de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations au voisinage et que la surface de plancher n'excède pas 300m<sup>2</sup>
- ☐ Les installations de toute nature, classées ou non classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qu'elles n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour le quartier, et que la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
- ☐ L'extension d'installations de toute nature, classées ou non classées, existantes, si les trois conditions suivantes sont respectées :
  - Si l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les supprimer.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
  - La surface de plancher totale n'excède pas 150 m<sup>2</sup>
- ☐ Les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.
- ☐ Le stationnement d'une caravane dès lors qu'elle n'est pas habitée et qu'elle stationne sur la même unité foncière qui supporte la construction à usage d'habitation de l'utilisateur et du propriétaire de la caravane. La limitation de l'autorisation est fixée à 6 mois consécutifs.
- ☐ La reconstruction sur le même terrain d'un immeuble détruit par un sinistre à volume, hauteur, et surface de plancher identiques.
- ☐ Les déblais et remblais à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement ☐

Lors de la division d'une parcelle (article L.442-1) les règles du PLU sont appliquées.

## ARTICLE UH 3 - REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès à la parcelle sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque

pour la sécurité des personnes. Les voies de desserte peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par une servitude légalement instituée sur les parcelles voisines.

Les accès y compris les voies privées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur, de la protection civile et d'assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie publique sans avoir d'impact significatif sur le nombre de places de stationnement public disponible.

## 2. Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ou de la préservation de la qualité de places de stationnement public disponibles. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les divisions de terrain en drapeau : pour la création d'1 à 3 lots, la largeur de la voie privée ne devra pas être inférieure à 3 mètres, au-dessus de 3 lots créés, la largeur sera portée à 5 mètres.

Au-dessus de 30 mètres de longueur, il doit être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

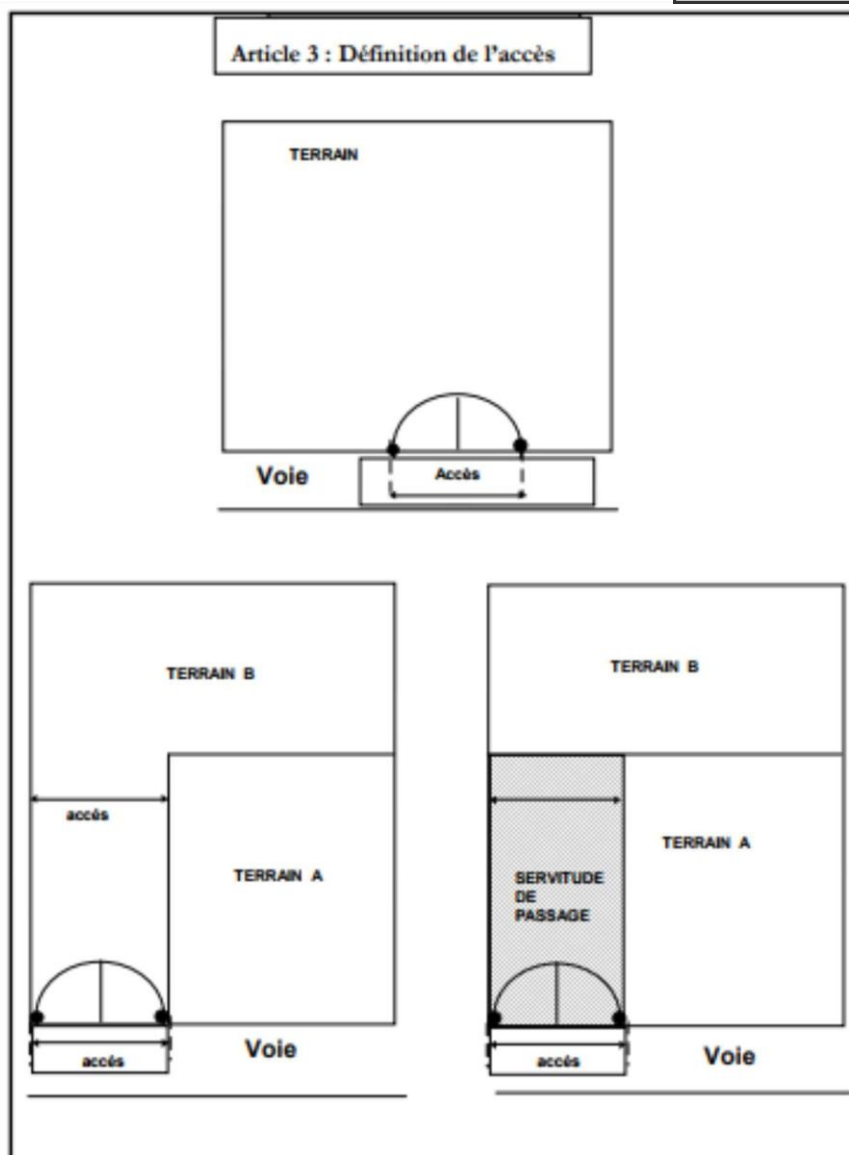
Il devra être prévu aussi les ouvrages nécessaires à la récupération des eaux pluviales, voir article 4.2.2.

Les coffrets de comptage électricité et gaz, les boîtes aux lettres, seront incorporés dans un muret en maçonnerie.

La servitude doit être justifiée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils répondront au flux du secteur concerné et aux axes routiers installés. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre incendie, protection civile, brancardage, etc.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise public.



## ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2 ASSAINISSEMENT

#### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque que la capacité du réseau le permet et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des prétraitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement, conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- 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. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.
- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.



#### 4.3 RÉSEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis.

Les cuves à fuel ou à gaz sont autorisées, à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.

#### 4.4 COLLECTE DES DÉCHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés complète le présent règlement. Ce document est joint aux annexes sanitaires.

### ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

### ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

Les constructions doivent être édifiées à 6,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Dans la zone UHa elles devront être édifiées dans une bande constructible de 40 m de profondeur à partir de l'alignement des voies existantes.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à 2,50 m de l'alignement de la voie la moins large, à condition que la façade donnant sur cette voie soit percée d'au moins une ouverture (porte, fenêtre, œil de bœuf etc.)

Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 6,00 mètres pourront, pour des motifs architecturaux, être implantées en continuité du bâti existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Rappel : En application du code civil, les façades des constructions implantées sur les limites séparatives seront obligatoirement aveugles, c'est à dire ne comportant pas de vue.

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

A défaut d'implantation de la construction sur une seule limite séparative latérale, les marges d'isolement s'imposent.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond à condition que la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel ne soit pas supérieure à 2,60 m à l'égout du toit et 4,70 m au faîtage. A défaut les marges d'isolement s'imposent.

#### Marges d'isolement :

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.

Elle est calculée en fonction de la hauteur (H) de la construction.



Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

La hauteur des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par un acrotère.
- l'égout des lucarnes.

Toutefois, cette distance (largeur L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vues directes.

#### Exceptions :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - ☐ que le projet soit justifié sur le plan architectural
  - ☐ que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées

#### PISCINES HORS SOL

Elles seront installées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites latérales du terrain, et à 2 mètres du fond de parcelle, les pompes et appareils de chauffage devront respecter les mêmes normes de bruit que les pompes à chaleur.

#### PISCINES ENTERREES

En cas de piscine extérieure : la margelle du bassin ne devra pas être à moins de 2 mètres des limites de propriété.

En cas de piscine couverte dont la hauteur des parois périphériques excède 1,80 m : l'article UH.7 s'applique.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que ces constructions sont implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 7,00 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres, pour les parties de construction implantées en vis à vis qui ne comportent pas de vues directes.

### ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ☐ Aux bâtiments et équipements publics ;
- ☐ Aux bâtiments reconstruits à l’identique après un sinistre.

## ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie par la différence d’altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l’égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l’égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »
- le sommet de l’acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par un acrotère. -  
L’égout des lucarnes

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel à l’égout du toit, ou en cas de toiture terrasse, à l’acrotère, ne peut excéder 5,50 mètres.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s’exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction qui ne doit pas excéder 5,50 mètres et la hauteur prise en aval qui ne doit pas être supérieure à 7,00 mètres.

Ces prescriptions ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif.

## ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n’est pas fixé de règle pour constructions et installations nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif.

### 11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

L’intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d’ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

L’ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d’ascenseurs, sorties d’escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d’air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonies avec elles.

Les coffrets de comptage électricité et gaz ainsi que les réseaux de télécommunications seront incorporés dans un muret en maçonnerie.

Les boîtes aux lettres doivent être normalisées.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l’hygiène, ni à l’harmonie de la commune.

Le niveau rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder + ou - 0,40 mètre par rapport au terrain naturel en tous points du bâtiment.

Sauf prescriptions du PPRI (Plan Particulier des Risques Inondations).

## 11.2. - FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront des volumes simples. L'emprise au sol des constructions sera rectangulaire. Dans la mesure du possible, la profondeur de la construction sera égale au 2/3 de la longueur de la façade, sans que le pignon n'excède 9,00 mètres pour le volume principal. Les pignons sont inscriptibles dans un carré ou dans un rectangle plus haut que large.

La hauteur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur du toit.

Pour appliquer ces règles ; indépendamment du terrain naturel, la base du pignon sera prise au droit du sol intérieur fini et la hauteur de la façade entre le sol intérieur fini et le dessous de la gouttière du bâtiment principal ou de l'égout de la lucarne.

Dans la mesure du possible, les garages seront implantés au niveau de la rue ; les garages en sous-sols sont interdits.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les sous faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

## 11.3 - LES OUVERTURES

Les ouvertures dans l'habitat ancien étaient composées en fonction des travées déterminées par des murs ou des poutres espacées de 3,5 m à 4,50 m, avec une fenêtre par travée.

- dans chaque construction les ouvertures devront avoir une approche similaire.
- les ouvertures pourront être diversifiées tout en tenant compte de la rigueur des travées.

Les proportions des ouvertures seront verticales et devront être plus hautes que larges.

La proportion entre la largeur et la hauteur sera d'au moins 1,2.

- les grandes baies d'expression contemporaines sont interdites côté rue.
- les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,80 m pourront être carrées.
- les fenêtres et porte-fenêtre seront à six carreaux identiques ou 4 carreaux pour les petites fenêtres. Les carreaux seront toujours de proportions verticales.
- les œil-de-bœuf sont admis.
- les lucarnes seront de dimensions réduites (croisées de 0,80 m de largeur maximum) :
- sur toiture elles seront à structure bois.
- engagées dans le mur de la façade, elles seront réalisées en maçonnerie.
- les châssis vitrés en toiture seront limités en largeur à 0,80 m et ils devront être entièrement encastrés, ne pas comporter d'accessoires en saillie, être implantés de préférence dans le premier tiers inférieur de la toiture, et si possible alignés sur les baies de l'étage inférieur.
- les volets seront à barres sans écharpe ou persiennés à la française. Les renforts seront horizontaux (les renforts en « Z » sont interdits). Les volets peuvent être également repliables sur eux-mêmes.
- sur les façades donnant sur les voies publiques, les volets roulants sont interdits. Sur les autres façades, ils devront être intégrés dans la maçonnerie.

Pour les commerces, il est recommandé d’harmoniser les devantures et de proscrire des formes et des volumes inadaptés au contexte urbain et paysager du cœur de village.

#### 11.4 - MATERIAUX ET LES COULEURS

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Elles ne comprendront jamais de faux joints.

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents devront être mis en œuvre par assises horizontales ; les appareillages décoratifs sont interdits.

Les enduits seront d'une teinte soutenue beige ou ocre clair, finition grattée pour les parties pleines et finition talochée et dans le même ton pour les modénatures.

Les joints seront à affleure ou à pierre vue, à l’exclusion de finitions brossées, passées à l’éponge ou au torchon, mais grattées à la truelle.

Sur le moellon tendre les joints devront être effectués avec des enduits à base de chaux, sable et plâtre gros, l'adjonction de ciment blanc est interdite sous peine de détériorer la pierre à terme.

Les fenêtres et portes-fenêtres seront de couleur bois, blanc cassé, beige clair ou anthracite.

Les portes de garage et volets, en bois ou en serrurerie, devront être peints d’une seule couleur dans les tonalités sombres de type vert foncé, bleu foncé, marron foncé, gris foncé, ou de ton pastel tel que gris vert, gris bleu, beige, gris clair. Les ferrures seront de même couleur que les portes ou volets.

Les portes cochères et les portails seront dans les mêmes tonalités que précédemment.

Les volets roulants seront de couleur blanc cassé, gris clair ou marron foncé, les coffres seront invisibles de l’extérieur.

#### 11.5 - LA MODENATURE

Il sera prévu sur les façades une modénature très simple réalisée avec des différences de traitement dans l'enduit : taloché avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau d'encadrement sans ressaut en enduit taloché autour des ouvertures, etc...

Une corniche ou un bandeau d’égout sera réalisé pour les volumes principaux. Les chevrons et les planches de rive ne seront jamais apparents.

Les linteaux apparents et les encadrements saillants seront interdits. Le débord des appuis de fenêtre ne dépassera pas 5 cm.

Sont admis les linteaux en bois apparent de grosse section au-dessus des portes charretières, ils pourront rester en bois naturel ou peints de la même couleur que la porte charretière.

#### 11.6 – TOITURE

D'une manière générale, les toitures seront à deux pentes, leur inclinaison sera comprise entre 35° et 45°.

L'ardoise est réservée aux bâtiments publics, religieux ou aux bâtiments édifiés monumentaux.

D'une façon générale les bâtiments seront couverts en tuiles plates 65/m<sup>2</sup> ou en tuiles mécaniques 22/m<sup>2</sup>, les tuiles plates 28/m<sup>2</sup> sont admises.

Les tuiles de rives sont interdites, ainsi que les débordements de toiture en pignon supérieurs à 5 cm Les pannes de rives ne doivent pas être visibles.



Les couvertures en zinc patiné sont réservées aux constructions contemporaines et seulement dans le cas où les pentes de toit ne peuvent pas être respectées.

L'égout du toit sera souligné par une corniche, ou par une sablière débordante moulurée en charpente.

Les lucarnes rampantes, les houteaux et les chiens assis sont interdits.

Les souches de cheminées seront rectangulaires et situées près du faîtage et au plus près des murs pignons.

En façade la toiture de l'égout ne débordera pas de plus de 35 cm du mur de façade, gouttière comprise.

La couleur des tuiles sera de ton marron clair nuancé, brun rouge flammé, ou ocre jaune pigmenté rouge et noir.

Les toitures terrasse pourront être admises dans une proportion de 30 % de l'emprise de la toiture, à condition que le projet architectural le justifie. Elles pourront être végétalisées.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

## 11.7 - CLOTURES ET PLANTATIONS

Les essences de végétaux exotiques et invasives ou allergènes sont interdites.

Pour les clôtures sur rue

Sur les limites avec les rues, les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du bâti et doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et se termineront par un chaperon en béton blanc moulé de 9 cm minimum en partie basse, ou par un chaperon en tuiles plates ou mécaniques semblables pour la couleur au bâtiment principal.

En Façade, les clôtures en maçonnerie sont recommandées. Elles pourront également être édifiées :

- par un mur bahut de 0,50 à 0,60 m de haut, surmonté d'une grille en serrurerie en barreaudage vertical de 1 à 1,20 m de haut, avec lisses horizontales hautes et basses, doublée d'une haie végétale limitée à 2 m de hauteur.

Les clôtures en panneaux de béton préfabriqués sont interdites. Les murs de clôture anciens en pierre seront préservés.

Pour les clôtures en limite séparative

Elles seront dans des prestations semblables (citées ci-avant) ou elles pourront être :

- en grillage plastifié vert ou gris, simple torsion sur potelets également plastifiés vert, ou en panneaux de grillage plastifiés vert ou gris sur poteaux métalliques plastifiés verts ou gris de 1,80 m de haut, doublé d'une haie végétale type bocagère à 50 % d'essence locale persistante, et 50 % d'essence également locale caduque, à l'exclusion de thuyas et de peupliers qui sont interdits.

- en panneau de bois ou en matière composite de bonne qualité, sur poteaux scellés et de bonne tenue au vent. (Les panneaux en bois tressé sont à exclure).

Nota : il est rappelé les règles du Code Civil suivantes : les haies bocagères ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être plantées à 0,50 m minimum de la clôture, les arbres de hautes tiges seront plantés à une distance minimum de 2 mètres de la clôture.

Les arbres de hautes tiges seront principalement des fruitiers (pruniers, cerisiers, etc.). Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les portails pourront être :

- soit en bois, d'expression simple, laissés en bois naturel ou peint d'un ton semblable à ceux des volets, - soit en serrurerie, sans volutes excessives, de même couleur que les volets.

Les boîtes aux lettres « normalisées » devront être encastrées dans l'habitat ou dans la limite de propriété et ne pas dépasser sur les voies publiques.

## 11.8 – VERRIERES ET VERANDAS

Les ouvrages en saillie du bâtiment principal doivent être intégrés à la composition générale d'ensemble et respecter l'ordonnance architecturale. Les matériaux utilisés et les couleurs doivent être en harmonie avec le bâtiment principal et les lieux avoisinants. Tous matériaux destinés à être recouverts par un parement ne devront pas être laissés en l'état.

Il est rappelé que le décisionnaire se réserve le droit de refuser le projet au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui stipule que 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, 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les pentes de couverture des vérandas devront être limitées au minimum à 5%.

## 11.9 – BATIMENTS ANNEXES

### Abris de jardin :

Dans le cas d'une implantation non attenante au bâtiment principal, ils devront être construits en limite de fond de parcelle ou à une distance de 2,5 mètres de la limite de fond de parcelle. Ils ne devront pas dépasser une hauteur de 3 mètres au faitage et leur emprise au sol n'excédera pas 12 m<sup>2</sup>. Les pignons devront être parallèles aux limites latérales du terrain. Ils seront en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront maçonnés. Les abris préfabriqués en bois sont tolérés, ils seront couleur bois naturel ou peints d'une couleur qui s'harmonisera avec le bâtiment principal. La couverture sera de couleur foncée, harmonisée au bâtiment principal.

### Serres :

Les serres seront autorisées dans la limite d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et une hauteur à l'égout de 1,80 m. Les serres seront construites avec des matériaux pérennes dont l'aspect ne s'altérera pas dans le temps.

## 11.10 – PANNEAUX SOLAIRES

Pour les constructions existantes ou les constructions traditionnelles neuves, les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public.

Pour les constructions neuves à caractère contemporain, les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière et devront être prévus à la conception du projet.

La pose de ces panneaux ne devra pas faire de saillie sur la couverture au même titre que les fenêtres de toit. Ils pourront être installés sur un bâtiment annexe ou sur un ouvrage servant de support en fond de terrain.

Les dispositifs relatifs à la fourniture d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Toutefois, ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement urbain et paysager, ainsi qu'à la qualité architecturale du bâtiment.

Ils seront assemblés en frises ou bandeaux horizontaux ou verticaux (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Ils seront regroupés au plus proche de la gouttière ou du faitage sur le toit.

L'installation des panneaux se fera directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit, et respectera le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment.

Lorsque cela est possible, les panneaux solaires seront intégrés à des éléments d'architecture annexe (appentis, auvent, véranda...) plutôt que sur le bâtiment principal, afin d'être plus facilement traités comme des éléments

d’architecture : capteurs posés dans le plan de la toiture d'une véranda, panneaux alignés sur la totalité du toit d’un garage, panneaux servant aussi d'auvent.

#### 11.11 – LES EOLIENNES

Les éoliennes seront autorisées uniquement sur des bâtiments publics et à condition qu’elles soient installées sur un support horizontal et sans impact visuel sur le paysage.

#### 11.12 – LES PARABOLES

Elles ne devront pas être visibles depuis la rue.

#### 11.13 – CLIMATISEURS ET POMPES À CHALEUR

Ils ne devront pas être visibles depuis la rue et implantés à une distance suffisante afin que le bruit ne gêne pas le voisinage.

Ou être installés derrière un mur antibruit, exemple mur en parpaing creux posés à plat ou panneaux de bois ou une haie.

Les normes à respecter au niveau du voisinage sont celles du règlement sanitaire départemental.

### ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### Généralités

- ☐ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- ☐ Les places de stationnement devront être aisément accessibles ainsi que les accès.
- ☐ Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
  - ☐ Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- ☐ Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - o pour les nouvelles constructions principales,
  - o pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires...)
  - o pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- ☐ En cas de division foncière :
  - ☐ Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;



- ☐ Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- ☐ En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur doit réaliser les emplacements manquants au regard de la norme applicable (cf. alinéa 12.2 ci-après) sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m du terrain des constructions projetées.
- ☐ Une seule place commandée est tolérée.

### Normes de stationnement

Dans le respect des normes du PDUIF, le nombre de places de stationnement ne devra pas excéder 1,5 du taux de motorisation de la commune.

Selon les données de l'INSEE, le taux de motorisation de Neuville-sur-Oise de 1,08. Selon le PDUIF, le nombre de place de stationnement pour les constructions de logements ne doit pas excéder 1,6 places de stationnement par logement. Néanmoins, pour les zones situées à moins de 500 m de la gare et, suivant le code de l'urbanisme, les normes applicables seront : 1 place de stationnement par logement et 0,5 place pour un logement social.

#### Constructions destinées à l'habitation

- ☐ Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette place doit être couverte et fermée. Dans le cas de deux places de stationnement, la deuxième place peut être ouverte. Dans le cas de trois places de stationnement, la troisième place doit être couverte sans être fermée.
- ☐ Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 6 lits
- ☐ Conformément aux articles L. 151-34 et 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.
- ☐ Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum 1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

#### Constructions destinées aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plancher).

À moins de 500m de la gare, il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plafond).

#### Constructions destinées à l'artisanat

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place.

#### Constructions destinées aux commerces et à la restauration

Pour les constructions destinées aux commerces et à la restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

#### Constructions destinées à l'industrie

Pour les constructions destinées à l'industrie, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP.

#### Constructions destinées aux entrepôts

Pour les constructions destinées aux entrepôts, il est exigé 0.4 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

#### Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

Le nombre de places relatif aux autres constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif non prévues ci-dessus doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

#### Alimentation électrique des véhicules

Les normes du CCH seront appliquées : articles L 111-5-2, R 111-14-2 à R 111-14-5.

Les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, sont prévues à la construction, pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu'aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.

#### Stationnement des vélos et poussettes

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, poussettes, calculé sur la base de :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 2 pièces ou moins ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

La surface minimale totale de l'espace destiné au stationnement des deux roues est de 3m<sup>2</sup>.

#### Stationnement deux-roues et autres

Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques.

- ☐ Pour les constructions à destination d'activités, commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés.
  - ☐ Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

- ☐ Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ☐ Pour les établissements scolaires : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à
  - o Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
  - o Collèges, lycées et enseignement supérieur : une place pour 3 à 5 élèves

## ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 – ESPACE BOISE

À toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes :

- identification de l'essence, nom de genre et d'espèce ; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc.. ;
- dimensions : pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol ; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur ; - destination : végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

### 13.2 - ESPACES LIBRES - ESPACES NON CONSTRUITS, NON MINERALISES

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en jardins avec aires engazonnées, plantations florales et arbustives, à raison d'un arbre de haute tige par fraction de 100 m<sup>2</sup> de la superficie des espaces libres.

Un minimum de 50% de la surface non construite ou non constructible doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.

Les voies d'accès aux unités foncières et les parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent être séparés de ces dernières par un système composé de haies vives suffisamment dense pour faire écran.

### 13.3 - ESPACES BOISES CLASSES

Les "Espaces boisés classés" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

Dans le cas d'un abattage en zone EBC, il devra en être précisé la raison, confirmée par une personne compétente et cette demande devra être accompagnée d'un relevé de l'existant avec repérage de l'arbre à abattre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé.

**ARTICLE UH 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

**ARTICLE UH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL**

Caractère de la zone

La zone UL correspond à des sites d'équipements publics ou d'intérêt général.

Elle comprend 4 secteurs correspondants à quatre types d'équipements :

UL 1 : équipements de toute nature

UL 2 : équipements funéraires

UL 3 : équipement d'assainissement des eaux usées

UL 4 : équipement de sports et loisirs

Cette zone se caractérise par l'importance et la qualité des espaces naturels dans lesquels s'inscrivent ces équipements. Elle est concernée par des risques naturels et par le PPRI.

**ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- ☐ Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UL 2.
- ☐ Les constructions destinées aux activités industrielles ;
- ☐ Les constructions qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- ☐ Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- ☐ Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- ☐ Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériels, matériaux, véhicules etc.) ;
- ☐ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement.

## ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

**Rappel** : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- ☐ Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des équipements et qu'elles soient intégrées aux constructions principales ;
- ☐ Les dépôts couverts liés aux équipements autorisés à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement ;
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone ;
- ☐ Dans le secteur UL 2, les équipements sont autorisés à condition qu'ils répondent à la vocation du secteur : équipements funéraires, cimetière ;
- ☐ Dans le secteur UL 3, les équipements sont autorisés à condition qu'ils répondent à la vocation du secteur : traitement des eaux usées ;
- ☐ Dans le secteur UL 4, les équipements sont autorisés à condition :
  - o qu'ils répondent à la vocation du secteur : équipements de sports et loisirs ;
  - o qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel du site ni la qualité des paysages.
  - o Les déblais et remblais à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement ☐

Lors de la division d'une parcelle (article L.442-1) les règles du PLU sont appliquées.

## ARTICLE UL 3 - REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès à la parcelle sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Les voies de desserte peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par une servitude légalement instituée sur les parcelles voisines.

Les accès y compris les voies privées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur, de la protection civile et d'assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie publique sans avoir d'impact significatif sur le nombre de places de stationnement public disponible.

## 2. Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ou de la préservation de la qualité de places de stationnement public disponibles. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les divisions de terrain en drapeau : pour la création d'1 à 3 lots, la largeur de la voie privée ne devra pas être inférieure à 3 mètres, au-dessus de 3 lots créés, la largeur sera portée à 5 mètres.

Au-delà de 30 mètres de longueur, il doit être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

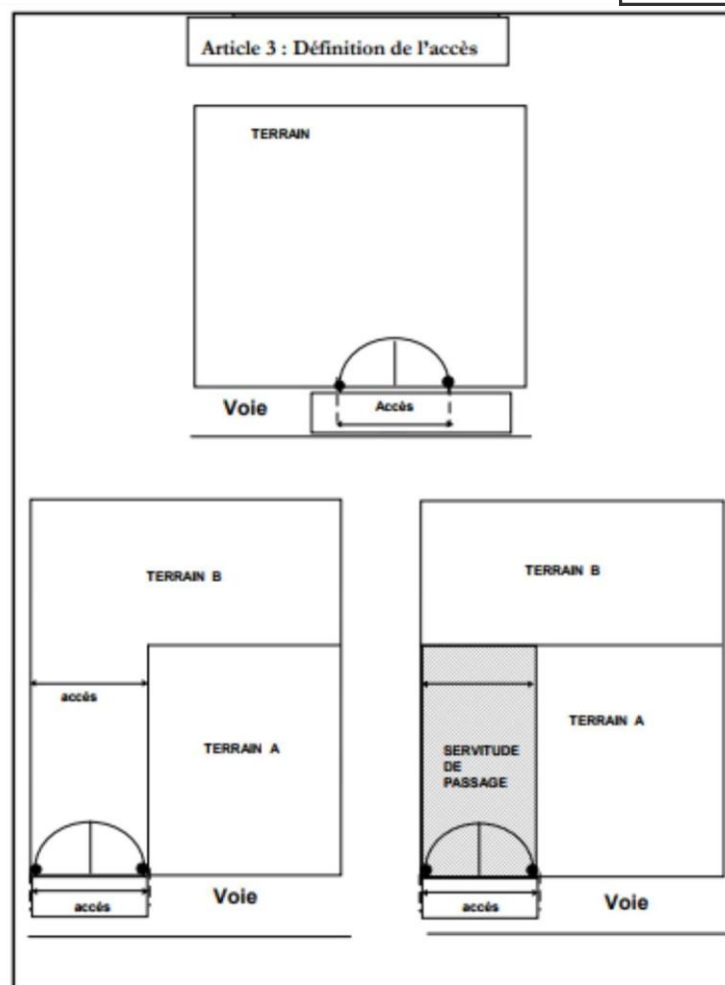
Il devra également être prévu les ouvrages nécessaires à la récupération des eaux pluviales, voir article 4.2.2.

Les coffrets de comptage électricité et gaz, les boîtes aux lettres, seront incorporés dans un muret en maçonnerie.

La servitude de passage doit, le cas échéant, être justifiée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils répondront au flux du secteur concerné et aux axes routiers installés. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre incendie, protection civile, brancardage, etc.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise public.



## ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2 ASSAINISSEMENT

#### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque que la capacité du réseau le permet et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des prétraitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement, conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors



que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- 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. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.
- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire. En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### 4.3 RÉSEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis.

Les cuves à fuel ou à gaz sont autorisées, à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.

#### 4.4 COLLECTE DES DÉCHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés complète le présent règlement. Ce document est joint aux annexes sanitaires.

#### ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

#### ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

L’implantation des constructions par rapport aux voies doit tenir compte de l’orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

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

Rappel : En application du code civil, les façades des constructions implantées sur les limites séparatives seront obligatoirement aveugles, c’est à dire ne comportant pas de vue.

L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l’orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

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

L’implantation des constructions sur une même propriété doit tenir compte de l’orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur la propriété.

#### ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

#### ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra tenir compte des caractéristiques paysagères du site et des constructions environnantes.

#### ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

##### 11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et les autres occupations du sol ne doivent pas 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.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renfoncement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

## 11.2.- MATERIAUX

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage fasse l'objet d'un calepinage étudié.

## 11.3 - TOITURES

Les toitures et couvertures doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux.

Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.

Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées...

#### 11.4 - CLOTURES ET PLANTATIONS

Les essences de végétaux exotiques et invasives et celles allergènes sont interdites.

Sur les limites avec les rues, les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du bâti et doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et se termineront par un chaperon en béton blanc moulé de 9 cm minimum en partie basse, ou par un chaperon en tuiles plates ou mécaniques semblables pour la couleur au bâtiment principal.

Elles pourront également être édifiées :

- par un mur bahut de 0,50 à 0,60 m de haut, surmonté d'une grille en serrurerie en barreaudage vertical de 1 à 1,20 m de haut, avec lisses horizontales hautes et basses, doublée d'une haie végétale limitée à 2 m de hauteur.
- en grillage plastifié vert, simple torsion sur potelets également plastifiés vert ou en panneaux de grillage plastifiés vert sur poteaux métalliques plastifiés verts de 1,50 m de haut, doublé d'une haie végétale type bocagère à 50 % d'essence locale persistante, et 50 % d'essence également locale caduque, à l'exclusion de thuyas et de peupliers qui sont interdits.

Les clôtures en limite séparative seront dans des prestations semblables.

Les arbres à hautes tige seront principalement des fruitiers (pruniers, cerisiers, etc.). Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> libre et ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Nota : leur implantation devra être effectuée au minimum à 50 cm de la clôture Les portails pourront être :

- soit en bois, d'expression simple, laissés en bois naturel ou peint d'un ton semblable à ceux des volets,
- soit en serrurerie, sans volutes excessives, de couleur foncé à l'exclusion du noir.

#### 11.5 - PANNEAUX SOLAIRES

Pour les constructions existantes ou les constructions traditionnelles neuves les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public, pour les constructions neuves à caractère contemporain, les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière et devront être prévus à la conception du projet.

La pose de ces panneaux ne devra pas faire de saillie sur la couverture au même titre que les fenêtres de toit.

Ils pourront être installés sur un bâtiment annexe ou sur un ouvrage servant de support en fond de terrain.

Les dispositifs relatifs à la fourniture d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Toutefois, ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement urbain et paysager, ainsi qu'à la qualité architecturale du bâtiment.

Ils seront assemblés en frises ou bandeaux horizontaux ou verticaux (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Ils seront regroupés au plus proche de la gouttière ou du faitage sur le toit.

Ils seront ordonnancés par rapport aux ouvertures situées dans le pan de toiture.

L'installation des panneaux se fera directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit, et respectera le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment.

Lorsque cela est possible, les panneaux solaires seront intégrés à des éléments d'architecture annexe (appentis, auvent, véranda...) plutôt que sur le bâtiment principal, afin d'être plus facilement traités comme des éléments d'architecture : Capteurs posés dans le plan de la toiture d'une véranda, panneaux alignés sur la totalité du toit d'un garage, panneaux servant aussi d'auvent.

#### 11.6 – LES EOLIENNES

Les éoliennes seront autorisées uniquement sur des bâtiments publics et à condition qu'elles soient installées sur un support horizontal et sans impact visuel sur le paysage.

## 11.7 – LES PARABOLES

Elles ne devront pas être visibles depuis la rue.

## 11.8 – CLIMATISEURS ET POMPES À CHALEUR

Ils ne devront pas être visibles depuis la rue et implantés à une distance suffisante afin que le bruit ne gêne pas le voisinage.

Ou être installés derrière un mur antibruit, exemple mur en parpaing creux posés à plat ou panneaux de bois ou une haie.

Les normes à respecter au niveau du voisinage sont celles du règlement sanitaire départemental.

## ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### Généralités

- ☐ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- ☐ Les places de stationnement devront être aisément accessibles ainsi que les accès.
- ☐ Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ☐ Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - o pour les nouvelles constructions principales,
  - o pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- ☐ En cas de division foncière :
  - ☐ Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
  - ☐ Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

### Normes de stationnement

Dans le respect des normes du PDUIF.

Constructions destinées à l'habitation du gardiennage 1 place de stationnement par habitat.

#### Constructions destinées aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux il est exigé maximum 1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plancher).

À moins de 500m de la gare, il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plafond).

#### Constructions destinées à l'artisanat

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place.

#### Constructions destinées aux commerces et à la restauration

Pour les constructions destinées aux commerces et à la restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

#### Constructions destinées à l'industrie

Pour les constructions destinées à l'industrie, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP.

#### Constructions destinées aux entrepôts

Pour les constructions destinées aux entrepôts, il est exigé 0.4 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

Le nombre de places relatif aux autres constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif non prévues ci-dessus doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

#### Alimentation électrique des véhicules

Les normes du CCH seront appliquées : articles L 111-5-2, R 111-14-2 à R 111-14-5.

Les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, sont prévues à la construction, pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu'aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.

#### Stationnement deux-roues et autres

Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques.

- ☐ Pour les constructions à destination d'activités, commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés.
- ☐ Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

- ☐ Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ☐ Pour les établissements scolaires : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à
  - o Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
  - o Collèges, lycées et enseignement supérieur : une place pour 3 à 5 élèves

## ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 – ESPACE BOISE

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes :

- identification de l'essence, nom de genre et d'espèce ; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc.. ;
- dimensions : pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol ; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur ; - destination : végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

### 13.2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les "Espaces boisés classés" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.1301 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum

Dans le cas d'un abattage en zone EBC, il devra en être précisé la raison, confirmée par une personne compétente et cette demande devra être accompagnée d'un relevé de l'existant avec repérage de l'arbre à abattre.

## ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

## ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).



## ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB coïncide en partie au périmètre de la ZAC dite Neuville-Université créée le 13 décembre 1992 et englobe les établissements existants de l’Université Cergy-Pontoise.

La zone UB est destinée à renforcer le pôle d’enseignement supérieur et de recherche ainsi que ses équipements et à permettre le développement de nouveaux programmes d’activités, de bureaux et de commerces, en relation avec le potentiel universitaire, et les différents accès et dessertes routières et ferroviaires du site.

Les principales orientations du projet d’aménagement de la zone UB sont :

- La création d’une place centrale jouxtant la gare RER-A, destinée à accueillir les fonctions urbaines liées notamment à la présence de la gare. Elle est localisée par un emplacement inscrit au document graphique du PLU au titre de l’article L 123.2c du code de l’urbanisme.
- La possible restructuration du pôle gare.
- La création du mail destiné à relier la Gare RER-A au site universitaire et au-delà à l’Oise.
- La requalification d’une partie de la rue d’Éragny, de la RD 203 au mail afin de créer des trottoirs et des aménagements cyclables.

La zone UB est concernée par des risques naturels et par le périmètre de 500 mètres autour de la gare RER. Elle est donc impactée par les prescriptions du Plan de Déplacement Urbain d’Île de France (PDUIF).

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

À l'exception des dispositions prévues à l'article UB 2 sont interdits :

- ☐ L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UB 2° ;
- ☐ Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- ☐ Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- ☐ Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- ☐ Les décharges ;
- ☐ Les dépôts et entrepôts ne remplissant pas les conditions de l’article UB 2 ;
- ☐ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d’aménagement.

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n’est le respect des différents articles du présent règlement.

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble, autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- ☐ Les installations classées à condition que soit mis en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.
- ☐ Les dépôts couverts ou entrepôts à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées et qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'environnement.
- ☐ Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils remplissent l'ensemble des conditions suivantes :
  - o liés aux activités autorisées,
  - o rendus obligatoires par une législation particulière,
  - o qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers permettant de réduire leur impact visuel, o qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.

### ARTICLE UB 3 - REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions à édifier.

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie.

### ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2 ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque que la capacité du réseau le permet et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des prétraitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement, conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- 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. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.
- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire. En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### 4.3 RÉSEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis.

Les cuves à fuel ou à gaz sont autorisées, à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.

#### 4.4 COLLECTE DES DÉCHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés complète le présent règlement. Ce document est joint aux annexes sanitaires.

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

1. Les constructions le long du mail Gay Lussac et le long de la Rue d'Éragny doivent être implantées à l'alignement des voies sur au moins 70 % du linéaire de façade et sur chaque voie pour les portions :

- 2.

- du mail Gay Lussac comprises entre le Chemin de la Princesse et la Rue d'Éragny
- du mail Gay Lussac comprises entre la Rue d'Éragny et la future Place Publique
- de la Rue d'Éragny comprises entre le mail Gay Lussac et le RD 203

Les constructions le long du mail Gay Lussac comprises entre la future place publique et le boulevard Condorcet pourront ne pas être alignées.

Les parties de constructions situées en retrait de l'alignement ou des emprises publiques doivent être implantées à 3 m minimum de cette limite.

2. Le long du boulevard Condorcet :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions voisines existantes. Des adaptations sont autorisées à condition de conserver une unité le long du boulevard.

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

#### CAS GENERAL

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

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges d'isolement suivantes :

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.

Elle est calculée en fonction de la hauteur (H) de la construction.

Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.

## Par rapport aux limites séparatives latérales

La largeur (L) des marges d'isolement doit être égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction au droit de la limite séparative, avec un minimum de 6m.

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
  - l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »
  - le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes bordées par un acrotère. □
- L'égout des lucarnes

Toutefois, si deux ou plusieurs constructeurs présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les constructions pourront être implantées en limite séparative sur chacune des parcelles, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie et de lutte contre les nuisances.

## EN LIMITE DU SECTEUR PAVILLONNAIRE

Lorsque la limite de parcelle correspond à la limite de la zone d'habitat UH ou UG, l'implantation des constructions devra respecter une marge d'isolement figurant au plan de zonage.

Celle-ci devra être abondamment plantée à raison d'au moins deux rangées d'arbre de haute tige complétées par des haies d'arbustes, afin de former un écran boisé.

Dans le cas où la marge d'isolement est inférieure à 10 m, une seule rangée d'arbres sera exigée.

## PISCINES HORS SOL

Elles seront installées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites latérales du terrain, et à 2 mètres du fond de parcelle, les pompes et appareils de chauffage devront respecter les mêmes normes de bruit que les pompes à chaleur.

## PISCINES ENTERREES

En cas de piscine extérieure : la margelle du bassin ne devra pas être à moins de 2 mètres des limites de propriété.

En cas de piscine couverte dont la hauteur des parois périphériques excède 1,80 m : l'article UB.7 s'applique.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que la distance entre deux bâtiments respecte les conditions suivantes :

- Un espace minimum de 4m doit être aménagé entre deux constructions,
- Dans le cas de bâtiments dont l'une au moins des façades présente des vues directes, une distance minimale de 6 mètres devra être respectée de façade à façade.

Ces dispositions s'appliquent nonobstant les dispositions particulières résultant de l'application de la réglementation des établissements classés.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- ☐ l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes,
- ☐ l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »,
- ☐ le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par un acrotère, ☐ l'égout des lucarnes.

En limite du secteur pavillonnaire, au droit de la marge d'isolement figurant au plan de zonage la hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Sur le reste du secteur UB, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 15 mètres.

Cette hauteur pourra être ponctuellement augmentés de 3 mètres au droit des espaces publics de la ZAC (place centrale jouxtant la gare RER-A, et mail Gay Lussac destiné à relier la Gare RER-A au site universitaire).

Toutefois, ces hauteurs ne prennent pas en compte :

- les ouvrages techniques et économiques (cheminées, chaufferies, conditionnement d'air, gaines de ventilation, machinerie d'ascenseurs, sortie d'escalier...) à condition qu'ils soient traités de manière à s'intégrer aux bâtiments,
- les superstructures de faible emprise ou de faible volume (frontons, corniches...).

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### 11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements. L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.



Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

## 11.2 - MATERIAUX

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage fasse l'objet d'un calepinage étudié.

## 11.3 - TOITURE

L'emploi de matériaux de couverture d'aspect réfléchissant doit être évité.

Les éléments et les constructions hors gabarit implantés sur les toitures terrasse doivent être traités de manière à s'intégrer au bâtiment.

# ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

## Généralités

- ☐ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- ☐ Les places de stationnement devront être aisément accessibles ainsi que les accès.
- ☐ Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
  - ☐ Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- ☐ Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - o pour les nouvelles constructions principales,
  - o pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires...)
  - o pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- ☐ En cas de division foncière :
  - ☐ Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
  - ☐ Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur doit réaliser les emplacements manquants au regard de la norme applicable (cf. alinéa 12.2 ci-après) sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m du terrain des constructions projetées.

- ☐ Une seule place commandée est tolérée.

### Normes de stationnement

Dans le respect des normes du PDUIF, le nombre de places de stationnement ne devra pas excéder 1,5 du taux de motorisation de la commune.

Selon les données de l'INSEE, le taux de motorisation de Neuville-sur-Oise de 1,08. Selon le PDUIF, le nombre de place de stationnement pour les constructions de logements ne doit pas excéder 1,6 places de stationnement par logement. Néanmoins, pour les zones situées à moins de 500 m de la gare et, suivant le code de l'urbanisme, les normes applicables seront : 1 place de stationnement par logement et 0,5 place pour un logement social.

#### Constructions destinées à l'habitation

- ☐ Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette place doit être couverte et fermée. Dans le cas de deux places de stationnement, la deuxième place peut être ouverte. Dans le cas de trois places de stationnement, la troisième place doit être couverte sans être fermée.
- ☐ Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 6 lits
- ☐ Conformément aux articles L. 151-34 et 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.
- ☐ Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum 1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

#### Constructions destinées aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plancher)

À moins de 500m de la gare, il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plafond).

#### Constructions destinées à l'artisanat

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place.

#### Constructions destinées aux commerces et à la restauration

Pour les constructions destinées aux commerces et à la restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 250 m<sup>2</sup> de SDP.

#### Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

#### Constructions destinées à l'industrie

Pour les constructions destinées à l'industrie, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP.

#### Constructions destinées aux entrepôts

Pour les constructions destinées aux entrepôts, il est exigé 0.4 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

Le nombre de places relatif aux autres constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif non prévues ci-dessus doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Alimentation électrique des véhicules

Les normes du CCH seront appliquées : articles L 111-5-2, R 111-14-2 à R 111-14-5.

Les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, sont prévues à la construction, pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu'aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.

Stationnement des vélos et poussettes

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, poussettes, calculé sur la base de :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 2 pièces ou moins ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

La surface minimale totale de l'espace destiné au stationnement des deux roues est de 3m<sup>2</sup>.

Stationnement deux-roues et autres

Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques.

- ☐ Pour les constructions à destination d'activités, commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés.
  - ☐ Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- ☐ Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ☐ Pour les établissements scolaires : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à
  - o Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
  - o Collèges, lycées et enseignement supérieur : une place pour 3 à 5 élèves

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences de végétaux exotiques et invasives ou celles allergènes sont interdites.

### 13.1 - ESPACES BOISÉS

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes :

- ☐ identification de l'essence, nom de genre et d'espèce ; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc ...;
- ☐ dimensions : pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol ; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur ; ☐ destination : végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionnés.

### 13.2 - ESPACES LIBRES

Les espaces minéraux devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

Les espaces libres, non minéralisés doivent être plantés à raison, au minimum, d'un arbre de haute tige en pleine terre pour 100 m<sup>2</sup>.

De plus, Les espaces libres de construction, doivent comprendre obligatoirement une surface de pleine terre au moins égale à 30% de leur superficie.

### 13.3 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les "Espaces boisés classés" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.1301 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

## ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

## ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L’ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCL

### Caractère de la zone

La zone UCL et ses deux sous-secteurs UCLa et UCLb couvrent une partie des ZAC 1 dite « Neuville Université » et ZAC 2 « Neuville Connect ».

L’aménagement de la zone UCL repose sur les orientations suivantes :

- ☐ Un système de haies placées en limite de la zone est destiné à structurer le site à l’image d’un grand bocage.
- ☐ Un cheminement piéton entourant le site au Nord et à l’Ouest.

La seule différence de règles entre les deux sous-secteurs UCLa et UCLb concerne l’article 10 (hauteur) où UCLa est limitée à 13m alors que UCLb est limitée à 10m.

La zone UCL est pour partie concernée par une ligne très haute tension.

Elle est par ailleurs pour partie située dans un rayon de moins de 500 mètres autour de la gare RER et est donc concernée notamment par les prescriptions du Plan de Déplacement Urbain d’Ile de France (PDUIF).

## ARTICLE UCL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

À l'exception des dispositions prévues à l'article UCL 2 sont interdits :

- ☐ Les constructions à usage de logement, à l’exception de celles visées à l’article UCL 2
- ☐ L’implantation et l’extension des installations classées autres que celles visées à l’article UCL2
- ☐ Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- ☐ Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d’épaves ou de véhicules d’occasion notamment lorsqu’ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- ☐ Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolés constituant un habitat permanent ; En secteur UCLb, le stationnement des caravanes sera autorisé pour une durée maximum de 15 jours ;
- ☐ Les décharges ;
- ☐ Les dépôts et entrepôts ne remplissant pas les conditions de l’article UCL 2 ;
- ☐ L’ouverture et l’exploitation de carrières ;
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu’ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d’aménagement ;
- ☐ Les constructions à usage unique de parking de plus d’un niveau hors sol.

## ARTICLE UCL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

**Rappel** : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble, autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- ☐ Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des équipements ;
- ☐ Les installations classées à condition que soit mis en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.
- ☐ Les dépôts couverts ou entrepôts à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées et qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'environnement.
- ☐ Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils remplissent l'ensemble des conditions suivantes :
  - o liés aux activités autorisées,
  - o rendus obligatoires par une législation particulière,
  - o qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers permettant de réduire leur impact visuel, o qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.
- ☐ Pour le secteur UCLb, le stationnement des caravanes sera autorisé pour une durée maximum de 15 jours.

Les constructions 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 et/ou techniques. »

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts).

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont ainsi admis sans aucune restriction en termes de hauteur y compris lors des modifications des dimensions des ouvrages par RTE.

### ARTICLE UCL 3 - REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions à édifier.

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie.

### ARTICLE UCL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2 ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque que la capacité du réseau le permet et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des prétraitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement, conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- 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. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.
- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire. En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha.



Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### 4.3 RÉSEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis.

Les cuves à fuel ou à gaz sont autorisées, à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.

#### 4.4 COLLECTE DES DÉCHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés complète le présent règlement. Ce document est joint aux annexes sanitaires.

### ARTICLE UCL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

### ARTICLE UCL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Cette marge de recul devra être végétalisée.

Le long de la rue de l'Ambassadeur :

- Les constructions seront implantées à une distance d'au moins à 6m de l'alignement.

Cet espace devra être planté d'arbuste et d'arbres de haute tige sur les 4m premiers mètres à compter de l'alignement de la voie.

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

L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l’orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être implantées au minimum à 4m des limites séparatives latérales et 6 m des limites de fond.

Cette marge de recul devra être plantée d’arbres et d’arbustes afin de constituer un paysage de bocage. Elle pourra, le cas échéant, servir au traitement des eaux pluviales.

Toutefois, en limites séparatives latérales, si deux ou plusieurs constructeurs présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être implantés en limite séparative sur chacune des parcelles, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie et de lutte contre les nuisances. Ces dispositions ne peuvent être accordées que sur une seule limite séparative de parcelles.

En limite séparatives de fond, pour les parcelles dont la profondeur est inférieure à 27 m, la marge de recul de fond de parcelle peut être réduite à 4 m.

#### Exceptions :

Les règles d’implantation du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que la distance entre deux bâtiments respecte les conditions suivantes :

- Un espace minimum de 4m doit être aménagé entre deux constructions,
- Dans le cas de bâtiments dont l’une au moins des façades présente des vues directes, une distance minimale de 6 mètres devra être respectée de façade à façade.

Ces dispositions s’appliquent nonobstant les dispositions particulières résultant de l’application de la réglementation des établissements classés.

### ARTICLE UCL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

### ARTICLE UCL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UCL, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 14 mètres, calculés depuis le sol fini de la construction (niveau du sol après travaux) jusqu’à l’égout du toit ou en cas de toiture terrasse à l’acrotère.

En secteur UCLa, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder trois niveaux sur rez-de-chaussée sans pouvoir être supérieure à 13 mètres à compter du sol naturel à l’égout du toit ou en cas de toiture terrasse à l’acrotère.

En secteur UCLb, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée sans pouvoir être supérieure à 10 mètres à compter du sol naturel à l’égout du toit ou en cas de toiture terrasse à l’acrotère.

La hauteur maximum ne prend pas en compte les ouvrages techniques et économiques (cheminées, chaufferie, conditionnement d'air, gaines de ventilation, machinerie d'ascenseurs, sortie d'escalier, panneaux solaires...) à condition qu'ils soient traités de manière à s'intégrer aux bâtiments.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UCL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### 11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements. L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renfoncement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

### 11.2 - MATERIAUX

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage fasse l'objet d'un calepinage étudié.

### 11.3 - TOITURE

L'emploi de matériaux de couverture d'aspect réfléchissant doit être évité.

## ARTICLE UCL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### Généralités

- ☐ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- ☐ Les places de stationnement devront être aisément accessibles ainsi que les accès.
- ☐ Les places de stationnement doivent être aménagées en sous-terrain.
- ☐ Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ☐ Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - o pour les nouvelles constructions principales,
  - o pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- ☐ En cas de division foncière :
  - ☐ Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
  - ☐ Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

### Normes de stationnement

Dans le respect des normes du PDUIF.

Constructions destinées à l'habitation du gardiennage 1 place de

stationnement par habitat.

Constructions destinées aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plancher).

À moins de 500m de la gare, il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plafond).

À partir de la première tranche de dix places au-delà de 50 places de stationnement, les places seront réalisées dans l'ouvrage de la construction, de préférence en souterrain. Aucune structure des parkings intégrés à l'ouvrage de la construction ne devra apparaître en façade principale du bâtiment.

Constructions destinées à l'artisanat

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place.

Constructions destinées aux commerces et à la restauration

Pour les constructions destinées aux commerces et à la restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Constructions destinées à l'industrie

Pour les constructions destinées à l’industrie, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP.

A partir de la première tranche de dix places au-delà de 50 places de stationnement, les places seront réalisées dans l’ouvrage de la construction, de préférence en souterrain. Aucune structure des parkings intégrés à l’ouvrage de la construction ne devra apparaître en façade principale du bâtiment.

Constructions destinées aux entrepôts

Pour les constructions destinées aux entrepôts, il est exigé 0.4 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A partir de la première tranche de dix places au-delà de 50 places de stationnement, les places seront réalisées dans l’ouvrage de la construction, de préférence en souterrain. Aucune structure des parkings intégrés à l’ouvrage de la construction ne devra apparaître en façade principale du bâtiment.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

Le nombre de places relatif aux autres constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d’intérêt collectif non prévues ci-dessus doit permettre d’assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l’immeuble à construire.

Alimentation électrique des véhicules

Les normes du CCH seront appliquées : articles L 111-5-2, R 111-14-2 à R 111-14-5.

Les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, sont prévues à la construction, pour les bâtiments à usage principal d’habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu’aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.

Stationnement deux-roues et autres

Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques.

- ☐ Pour les constructions à destination d’activités, commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés.
  - ☐ Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l’établissement et à la fréquentation des usagers.
- ☐ Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ☐ Pour les établissements scolaires : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à
  - o Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
  - o Collèges, lycées et enseignement supérieur : une place pour 3 à 5 élèves

## ARTICLE UCL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences de végétaux exotiques et invasives et celles allergènes sont interdites.

### 13.1 - ESPACES BOISÉS

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes :

- ☐ identification de l'essence, nom de genre et d'espèce ; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc ...;
- ☐ dimensions : pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol ; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur ; ☐ destination : végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionnés.

### 13.2 - ESPACES LIBRES

Les espaces minéraux devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

Les espaces libres, non minéralisés doivent être plantés à raison, au minimum, d'un arbre de haute tige en pleine terre pour 100 m<sup>2</sup>.

De plus, Les espaces libres de construction, doivent comprendre obligatoirement une surface de pleine terre au moins égale à 30% de leur superficie.

### 13.3 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les "Espaces boisés classés" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.1301 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

### 13.4 – TRAITEMENT DES MARGES DE REcul

Les marges de recul indiquées aux articles UCL 6 et UCL 7, correspondent à des emprises affectées à la création de haies. Leur traitement doit être homogène dans le périmètre de chacun des secteurs de façon à organiser ce site sous une forme de bocage.

Ces espaces peuvent être réduits pour réunir une ou plusieurs parcelles dans le cas d'une coordination des constructions avec les parcelles voisines situées dans le quartier limitrophe des Boutries (commune de Conflans-Sainte-Honorine).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UCL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

**ARTICLE UCL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Lorsqu’il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l’intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d’eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

**ARTICLE UCL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU**

#### Caractère de la zone

La zone est destinée à satisfaire à moyen terme les besoins de la commune en terrains urbanisables pour l'accueil principalement de programmes d'habitat, pouvant comporter des activités, des commerces et des services. Il s'agit de zones peu ou non équipées et dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale est différée et conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU. Les constructions y sont par conséquent interdites.

La zone 2AU concerne le secteur des Trembles, qui dispose d’une OAP (Orientation d’Aménagement et de Programmation) et qui devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d’ensemble préalablement à son ouverture à l'urbanisation.

Le secteur des Trembles est destiné à accueillir des programmes de logements, notamment dans le cadre d’une diversification de l’habitat, qui bénéficieront de la proximité des équipements existants. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation de voies de desserte qui devront notamment permettre d’assurer les liaisons avec les autres quartiers avoisinants. Cette zone n’est pas réglementée.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU**

#### Caractère de la zone

La zone AU correspond à une partie du périmètre de la ZAC 2 dite « Neuville Connect ». Cette zone est composée d’un sous-secteur AUa





L'aménagement de la zone AU repose sur les orientations suivantes :

- ☐ Un système de haies placées en limite de la zone est destiné à structurer le site à l'image d'un grand bocage.
- ☐ Un cheminement piéton et cyclable entourant le site au Nord et à l'Ouest.

Les différentes zones AU sont pour partie concernées par les lignes à hautes tensions et différents risques naturels. Elles sont par ailleurs pour partie situées dans un rayon de moins de 500 mètres autour de la gare RER et sont donc concernées notamment par les prescriptions du Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF).

## ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

À l'exception des dispositions prévues à l'article AU sont interdits :

- ☐ Les constructions à usage de logement, à l'exception de celles visées à l'article AU 2
- ☐ L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article AU 2
- ☐ Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- ☐ Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- ☐ Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- ☐ Les décharges ;
- ☐ Les dépôts et entrepôts ne remplissant pas les conditions de l'article AU 2 ☐ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

**Rappel** : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble, autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- ☐ Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des équipements ;
- ☐ Les installations classées à condition que soit mis en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.
- ☐ Les dépôts couverts ou entrepôts à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées et qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'environnement.
- ☐ Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils remplissent l'ensemble des conditions suivantes :
  - o liés aux activités autorisées,
  - o rendus obligatoires par une législation particulière,

- o qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers permettant de réduire leur impact visuel, o qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, o Ne pas être directement visible de la voirie (Bld Condorcet)

- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.

Dans le secteur AUa :

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts).

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont ainsi admis sans aucune restriction en termes de hauteur y compris lors des modifications des dimensions des ouvrages par RTE.

### ARTICLE AU 3 - REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions à édifier.

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie.

### ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2 ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque que la capacité du réseau le permet et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des prétraitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement, conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- 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. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.
- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire. En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### 4.3 RÉSEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis.

Les cuves à fuel ou à gaz sont autorisées, à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.

#### 4.4 COLLECTE DES DÉCHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés complète le présent règlement. Un emplacement spécifique doit être prévu pour recevoir les containers compatibles avec le tri sélectif des déchets.

Ce document est joint aux annexes sanitaires.

### ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

### ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Cette marge de recul devra être végétalisée.

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

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

Les constructions doivent être implantées au minimum à 4 m des limites séparatives latérales et 6 m des limites de fond.

Cette marge de recul devra être plantée d'arbres et d'arbustes afin de constituer un paysage de bocage. Elle pourra, le cas échéant, servir au traitement des eaux pluviales.

Toutefois, en limites séparatives latérales, si deux ou plusieurs constructeurs présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être implantés en limite séparative sur chacune des parcelles, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie et de lutte contre les nuisances. Ces dispositions ne peuvent être accordées que sur une seule limite séparative de parcelles.

En limite séparatives de fond, pour les parcelles dont la profondeur est inférieure à 27 m, la marge de recul de fond de parcelle peut être réduite à 4 m.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que la distance entre deux bâtiments respecte les conditions suivantes :

- Un espace minimum de 4m doit être aménagé entre deux constructions,
- Dans le cas de bâtiments dont l'une au moins des façades présente des vues directes, une distance minimale de 6 mètres devra être respectée de façade à façade.

Ces dispositions s'appliquent nonobstant les dispositions particulières résultant de l'application de la réglementation des établissements classés.

## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AU, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 10 mètres, calculés depuis le sol fini de la construction (niveau du sol après travaux) jusqu'à l'égout du toit ou en cas de toiture terrasse à l'acrotère.

Dans le secteur AUa, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 13 mètres, calculés depuis le sol fini de la construction (niveau du sol après travaux) jusqu'à l'égout du toit ou en cas de toiture terrasse à l'acrotère.

La hauteur maximum ne prend pas en compte les ouvrages techniques et économiques (cheminées, chaufferie, conditionnement d'air, gaines de ventilation, machinerie d'ascenseurs, sortie d'escalier, panneaux solaires...) à condition qu'ils soient traités de manière à s'intégrer aux bâtiments.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### 11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.



Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements. L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

## 11.2 - MATERIAUX

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...), à moins que leur appareillage fasse l'objet d'un calepinage étudié. Les éventuels bardages mis en œuvre ne seront pas ondulés.

## 11.3 - TOITURE

L'emploi de matériaux de couverture d'aspect réfléchissant doit être évité.

# ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

## Généralités

- ☐ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- ☐ Les places de stationnement devront être aisément accessibles ainsi que les accès.
- ☐ Les places de stationnement doivent être aménagés en sous-terrain.
- ☐ Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ☐ Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - o pour les nouvelles constructions principales,
  - o pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- ☐ En cas de division foncière :
  - ☐ Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
  - ☐ Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

## Normes de stationnement

Dans le respect des normes du PDUIF.

Constructions destinées à l'habitation du gardiennage 1 place de stationnement par habitat.

Constructions destinées aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plancher).

À moins de 500m de la gare, il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plafond).

À partir de la première tranche de dix places au-delà de 50 places de stationnement, les places seront réalisées dans l'ouvrage de la construction, de préférence en souterrain. Aucune structure des parkings intégrés à l'ouvrage de la construction ne devra apparaître en façade principale du bâtiment.

Constructions destinées à l'artisanat

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place.

Constructions destinées aux commerces et à la restauration

Pour les constructions destinées aux commerces et à la restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 250 m<sup>2</sup> de SDP.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Constructions destinées à l'industrie

Pour les constructions destinées à l'industrie, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP.

À partir de la première tranche de dix places au-delà de 50 places de stationnement, les places seront réalisées dans l'ouvrage de la construction, de préférence en souterrain. Aucune structure des parkings intégrés à l'ouvrage de la construction ne devra apparaître en façade principale du bâtiment.

Constructions destinées aux entrepôts

Pour les constructions destinées aux entrepôts, il est exigé 0.4 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

À partir de la première tranche de dix places au-delà de 50 places de stationnement, les places seront réalisées dans l'ouvrage de la construction, de préférence en souterrain. Aucune structure des parkings intégrés à l'ouvrage de la construction ne devra apparaître en façade principale du bâtiment.

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

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

Le nombre de places relatif aux autres constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif non prévues ci-dessus doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.



### Alimentation électrique des véhicules

Les normes du CCH seront appliquées : articles L 111-5-2, R 111-14-2 à R 111-14-5.

Les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, sont prévues à la construction, pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu'aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.

### Stationnement deux-roues et autres

Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques.

- ☐ Pour les constructions à destination d'activités, commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés.
  - ☐ Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- ☐ Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences de végétaux exotiques et invasives et celles allergènes sont interdites.

### 13.1 - ESPACES BOISÉS

A toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes :

- ☐ identification de l'essence, nom de genre et d'espèce ; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc ...;
- ☐ dimensions : pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol ; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur ; ☐ destination : végétal conservé ou proposé à l'abattage.

Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L.421-2 et R.421-2 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionnés.

### 13.2 - ESPACES LIBRES

Les espaces minéraux devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

Les espaces libres, non minéralisés doivent être plantés à raison, au minimum, d'un arbre de haute tige en pleine terre pour 100 m<sup>2</sup>.

De plus, Les espaces libres de construction, doivent comprendre obligatoirement une surface de pleine terre au moins égale à 50% de leur superficie.

### 13.3 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les "Espace boisé classé" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

### 13.4 – TRAITEMENT DES MARGES DE REcul

Les marges de recul indiquées aux articles UCL 6 et UCL 7, correspondent à des emprises affectées à la création de haies. Leur traitement doit être homogène dans le périmètre de chacun des secteurs de façon à organiser ce site sous une forme de bocage.

Ces espaces peuvent être réduits pour réunir une ou plusieurs parcelles dans le cas d'une coordination des constructions avec les parcelles voisines situées dans le quartier limitrophe des Boutries (commune de Conflans-Sainte-Honorine).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

## ARTICLE AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

## ARTICLE AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-UG****Caractère de la zone**

La zone AU-UG, située rue de Conflans et clos du Joli Val, correspond à un site d'extension d'habitations individuelles sous forme d'opérations d'ensemble et fait l'objet d'une OAP. Elle est située à proximité immédiate d'une zone de carrières souterraines.

**ARTICLE AU-UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

À l'exception des dispositions prévues à l'article AU-UG 2 sont interdits :

- ☐ L'implantation et l'extension des installations classées (autres que celles visées à l'article AU-UG 2) ;
- ☐ Les constructions qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ; ☐ Les constructions destinées aux activités industrielles.
- ☐ Les lotissements à usage d'activités.
- ☐ Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- ☐ Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- ☐ Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, etc.) ;
- ☐ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement ;
- ☐ Les dépôts à l'air libre ;
- ☐ Les résidences mobiles de loisir et habitations légères de loisir.

**ARTICLE AU-UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'ensemble autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- ☐ Les constructions à usage d'activités, notamment de commerce, service, artisanat dès lors que la nature de l'activité n'induit pas de gênes ni de nuisances incompatibles avec la présence d'habitations au voisinage et que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>

- ☐ Les installations de toute nature, classées ou non classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qu'elles n'engendrent aucune nuisance susceptible de créer une gêne pour le quartier, et que la surface de plancher n'excède pas 150 m².
- ☐ L'extension d'installations de toute nature, classées ou non classées, existantes, si les trois conditions suivantes sont respectées :
  - Si l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les supprimer.
  - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
  - La surface de plancher totale n'excède pas 150 m²
- ☐ Les dépôts couverts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- ☐ Les exhaussements et affouillements de sol, tels qu'ils sont définis à l'article R.442-2 c du code de l'Urbanisme, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone.
- ☐ Le stationnement d'une caravane dès lors qu'elle n'est pas habitée et qu'elle stationne sur la même unité foncière qui supporte la construction à usage d'habitation de l'utilisateur et du propriétaire de la caravane. Limitation à 6 mois consécutifs.
- ☐ La reconstruction sur le même terrain d'un immeuble détruit par un sinistre à volume, hauteur, et surface de plancher identiques.
- ☐ Les déblais et remblais à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- ☐ Lors de la division d'une parcelle (article L.442-1) les règles du PLU sont appliquées.

### ARTICLE AU-UG 3 - REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions à édifier.

Les voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, du ramassage des ordures, conformément aux règlements en vigueur.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner de perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules). Ainsi, les accès doivent permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et disposer d'une bonne visibilité sur la voie.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les divisions de terrain en drapeau : pour la création d’1 à 3 lots, la largeur de la voie privée ne devra pas être inférieure à 3 mètres, au-dessus de 3 lots créés, la largeur sera portée à 5 mètres.

Au-dessus de 30 mètres de longueur, il doit être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

Il devra être prévu aussi les ouvrages nécessaires à la récupération des eaux pluviales, voir article 4.2.2.

Les coffrets de comptage électricité et gaz, les boîtes aux lettres, seront incorporés dans un muret en maçonnerie.

La servitude doit être justifiée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils répondront au flux du secteur concerné et aux axes routiers installés. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre incendie, protection civile, brancardage, etc.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d’éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l’emprise public.

## ARTICLE AU-UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2 ASSAINISSEMENT

#### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque que la capacité du réseau le permet et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des prétraitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement, conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l’urbanisme.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

Les constructions devront se conformer au règlement d’assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d’assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d’ouvrage du système d’assainissement en détermine les caractéristiques techniques. À défaut de réseau public, un dispositif d’assainissement autonome conforme à

la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune (eaux pluviales et eaux usées) validé par délibération du conseil municipal du 19 mai 2006 et annexé au PLU par arrêté du Maire le 13/09/2007 :

- 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. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation, stockage/infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement.
- Toute imperméabilisation supplémentaire sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique qui permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire. En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### 4.3 RÉSEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis.

Les cuves à fuel ou à gaz sont autorisées, à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.

#### 4.4 COLLECTE DES DÉCHETS

Les dispositifs mis en place pour permettre la collecte des déchets devront être conformes à la législation en vigueur.

Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés complète le présent règlement. Ce document est joint aux annexes sanitaires.

## ARTICLE AU-UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

## ARTICLE AU-UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

Les constructions doivent être édifiées à une distance égale à la hauteur à l'égout de la construction et au minimum à 5,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à 2,50 m de l'alignement de la voie la moins large, à condition que la façade donnant sur cette voie soit percée d'au moins une ouverture (porte, fenêtre, œil de bœuf etc...)

Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 4,00 mètres pourront, pour des motifs architecturaux, être implantées en continuité du bâti existant.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

## ARTICLE AU-UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : En application du code civil, les façades des constructions implantées sur les limites séparatives seront obligatoirement aveugles, c'est à dire ne comportant pas de vue.

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

A défaut d'implantation de la construction sur une seule limite séparative latérale, les marges d'isolement s'imposent.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond à condition que la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel ne soit pas supérieure à 2,60 m à l'égout du toit et 4,70 m au faîtage. A défaut les marges d'isolement s'imposent.

### Marges d'isolement :

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.

Elle est calculée en fonction de la hauteur (h) de la construction.

Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (h) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par un acrotère.
- l'égout des lucarnes.

Toutefois, cette distance (largeur L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vues directes.

### Exceptions :



Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - ☐ que le projet soit justifié sur le plan architectural
  - ☐ que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées

#### PISCINES HORS SOL

Elles seront installées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites latérales du terrain, et à 2 mètres du fond de parcelle, les pompes et appareils de chauffage devront respecter les mêmes normes de bruit que les pompes à chaleur.

#### PISCINES ENTERREES

En cas de piscine extérieure : la margelle du bassin ne devra pas être à moins de 2 mètres des limites latérales du terrain et à 2 mètres du fond de parcelle.

En cas de piscine couverte dont la hauteur des parois périphériques excède 1,80 m : l'article AU-UG.7 s'applique.

### ARTICLE AU-UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que ces constructions sont implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres, pour les parties de construction implantées en vis à vis qui ne comportent pas de vues directes.

### ARTICLE AU-UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ☐ Aux bâtiments et équipements publics ;
- ☐ Aux bâtiments reconstruits à l'identique après un sinistre.

Il n'est pas fixé de règle pour constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### ARTICLE AU-UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »

- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par un acrotère. -  
L'égout des lucarnes

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel à l'égout du toit, ou en cas de toiture terrasse, à l'acrotère, ne peut excéder 5,50 m.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction qui ne doit pas excéder 5,50 mètres et la hauteur prise en aval qui ne doit pas être supérieure à 7,00 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## ARTICLE AU-UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle pour constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### 11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, organes de conditionnement d'air, gaines de ventilation, souches de cheminées, lanterneaux...), ainsi que les façades latérales et arrières, doit être traité avec le même soin que les façades principales et en harmonies avec elles.

Les coffrets de comptage électricité et gaz ainsi que les réseaux de télécommunications seront incorporés dans un muret en maçonnerie.

Les boîtes aux lettres doivent être normalisées.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

Le niveau rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder + ou - 0,40 mètre par rapport au terrain naturel en tous points du bâtiment.

Sauf prescriptions du PPRI (Plan Particulier des Risques Inondations).

### 11.2. - FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront des volumes simples. L'emprise au sol des constructions sera rectangulaire. Dans la mesure du possible, la profondeur de la construction sera égale au 2/3 de la longueur de la façade, sans que le pignon n'excède 8,00 mètres pour le volume principal. Les pignons sont inscriptibles dans un carré ou dans un rectangle plus haut que large.

La hauteur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur du toit.

Pour appliquer ces règles ; indépendamment du terrain naturel, la base du pignon sera prise au droit du sol intérieur fini et la hauteur de la façade entre le sol intérieur fini et le dessous de la gouttière du bâtiment principal ou de l'égout de la lucarne.

Dans la mesure du possible, les garages seront implantés au niveau de la rue ; les garages en sous-sols sont interdits.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il peut être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les sous faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débord, passages sous porches...) auront une finition soignée et feront l'objet d'une attention particulière.

### 11.3 - LES OUVERTURES

Les ouvertures dans l'habitat ancien étaient composées en fonction des travées déterminées par des murs ou des poutres espacées de 3,5 m à 4,50 m, avec une fenêtre par travée.

- dans chaque construction les ouvertures devront avoir une approche similaire.
- les ouvertures pourront être diversifiées tout en tenant compte de la rigueur des travées. Les proportions des ouvertures seront verticales et devront être plus hautes que larges.

La proportion entre la largeur et la hauteur sera d'au moins 1,2.

- les grandes baies d'expression contemporaines sont interdites côté rue.
- les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,80 m pourront être carrées.
- les fenêtres et porte-fenêtre seront à six carreaux identiques ou 4 carreaux pour les petites fenêtres. Les carreaux seront toujours de proportions verticales.
- les œil-de-bœuf sont admis.
- les lucarnes seront de dimensions réduites (croisées de 0,80 m de largeur maximum) :
- sur toiture elles seront à structure bois.
- engagées dans le mur de la façade, elles seront réalisées en maçonnerie.
- les châssis vitrés en toiture seront limités en largeur à 0,80 m et ils devront être entièrement encastrés, ne pas comporter d'accessoires en saillie, être implantés de préférence dans le premier tiers inférieur de la toiture, et si possible alignés sur les baies de l'étage inférieur.
- les volets seront à barres sans écharpe ou persiennés à la française. Les renforts seront horizontaux (les renforts en « Z » sont interdits). Les volets peuvent être également repliables sur eux-mêmes.
- sur les façades donnant sur les voies publiques, les volets roulants sont interdits. Sur les autres façades, ils devront être intégrés dans la maçonnerie.

Pour les commerces, il est recommandé d'harmoniser les devantures et de proscrire des formes et des volumes inadaptés au contexte urbain et paysager du cœur de village.

### 11.4 - MATERIAUX ET LES COULEURS

Les matériaux apparents en façade devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et pérenne.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en continuité avec les façades principales.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Elles ne comprendront jamais de faux joints.

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents devront être mis en œuvre par assises horizontales ; les appareillages décoratifs sont interdits.

Les enduits seront d'une teinte soutenue beige ou ocre clair, finition grattée pour les parties pleines et finition talochée et dans le même ton pour les modénatures.

Les joints seront à affleure ou à pierre vue, à l'exclusion de finitions brossées, passées à l'éponge ou au torchon, mais grattées à la truelle.

Sur le moellon tendre les joints devront être effectués avec des enduits à base de chaux, sable et plâtre gros, l'adjonction de ciment blanc est interdite sous peine de détériorer la pierre à terme.

Les fenêtres et portes-fenêtres seront de couleur bois, blanc cassé, beige clair ou anthracite.

Les portes de garage et volets, en bois ou en serrurerie, devront être peints d'une seule couleur dans les tonalités sombres de type vert foncé, bleu foncé, marron foncé, gris foncé, ou de ton pastel tel que gris vert, gris bleu, beige, gris clair. Les ferrures seront de même couleur que les portes ou volets.

Les portes cochères et les portails seront dans les mêmes tonalités que précédemment.

Les volets roulants seront de couleur blanc cassé, gris clair ou marron foncé, les coffres seront invisibles de l'extérieur.

## 11.5 - LA MODENATURE

Il sera prévu sur les façades une modénature très simple réalisée avec des différences de traitement dans l'enduit : taloché avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau d'encadrement sans ressaut en enduit taloché autour des ouvertures, etc...

Une corniche ou un bandeau d'égout sera réalisé pour les volumes principaux. Les chevrons et les planches de rive ne seront jamais apparents.

Les linteaux apparents et les encadrements saillants seront interdits. Le débord des appuis de fenêtre ne dépassera pas 5 cm.

Sont admis les linteaux en bois apparent de grosse section au-dessus des portes charretières, ils pourront rester en bois naturel ou peints de la même couleur que la porte charretière.

## 11.6 – TOITURE

D'une manière générale, les toitures seront à deux pentes, leur inclinaison sera comprise entre 35° et 45°.

L'ardoise est réservée aux bâtiments publics, religieux ou aux bâtiments édifiés monumentaux.

D'une façon générale les bâtiments seront couverts en tuiles plates 65/m<sup>2</sup> ou en tuiles mécaniques 22/m<sup>2</sup>, les tuiles plates 28/m<sup>2</sup> sont admises.

Les tuiles de rives sont interdites, ainsi que les débordements de toiture en pignon supérieurs à 5 cm. Les pannes de rives ne doivent pas être visibles.

Les couvertures en zinc patiné sont réservées aux constructions contemporaines et seulement dans le cas où les pentes de toit ne peuvent pas être respectées.

L'égout du toit sera souligné par une corniche, ou par une sablière débordante moulurée en charpente.

Les lucarnes rampantes, les houteaux et les chiens assis sont interdits.

Les souches de cheminées seront rectangulaires et situées près du faîtage et au plus près des murs pignons.

En façade la toiture de l'égout ne débordera pas de plus de 35 cm du mur de façade, gouttière comprise.

La couleur des tuiles sera de ton marron clair nuancé, brun rouge flammé, ou ocre jaune pigmenté rouge et noir.

Les toitures terrasse pourront être admises dans une proportion de 25 % de l'emprise de la toiture, à condition que le projet architectural le justifie. Elles pourront être végétalisées.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

## 11.7 - CLOTURES ET PLANTATIONS

Les essences de végétaux exotiques et invasives et celles allergènes sont interdites.

Pour les clôtures sur rue

Sur les limites avec les rues, les clôtures doivent permettre d'assurer la continuité du bâti et doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les clôtures sur rue seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et se termineront par un chaperon en béton blanc moulé de 9 cm minimum en partie basse, ou par un chaperon en tuiles plates ou mécaniques semblables pour la couleur au bâtiment principal.

En Façade, les clôtures en maçonnerie sont recommandées. Elles pourront également être édifiées :

- par un mur bahut de 0,50 à 0,60 m de haut, surmonté d'une grille en serrurerie en barreaudage vertical de 1 à 1,20 m de haut, avec lisses horizontales hautes et basses, doublée d'une haie végétale limitée à 2 m de hauteur.

Les clôtures en panneaux de béton préfabriqués sont interdites. Les murs de clôture anciens en pierre seront préservés.

Pour les clôtures en limite séparative

Elles seront dans des prestations semblables (citées ci-avant) ou elles pourront être :

- en grillage plastifié vert ou gris, simple torsion sur potelets également plastifiés vert, ou en panneaux de grillage plastifiés vert ou gris sur poteaux métalliques plastifiés verts ou gris de 1,80 m de haut, doublé d'une haie végétale type bocagère à 50 % d'essence locale persistante, et 50 % d'essence également locale caduque, à l'exclusion de thuyas et de peupliers qui sont interdits.

- en panneau de bois ou en matière composite de bonne qualité, sur poteaux scellés et de bonne tenue au vent. (Les panneaux en bois tressé sont à exclure).

Les clôtures en panneaux de béton préfabriqués sont interdites.

Nota : il est rappelé les règles du Code Civil suivantes : les haies bocagères ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être plantées à 0,50 m minimum de la clôture, les arbres de hautes tiges seront plantés à une distance minimum de 2 mètres de la clôture.

Les arbres de hautes tiges seront principalement des fruitiers (pruniers, cerisiers, etc.). Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les portails pourront être :

- soit en bois, d'expression simple, laissés en bois naturel ou peint d'un ton semblable à ceux des volets,  
- soit en serrurerie, sans volutes excessives, de même couleur que les volets.

Les boîtes aux lettres « normalisées » devront être encastrées dans l'habitat ou dans la limite de propriété et ne pas dépasser sur les voies publiques.

## 11.8 – VERRIERES ET VERANDAS

Les ouvrages en saillie du bâtiment principal doivent être intégrés à la composition générale d'ensemble et respecter l'ordonnance architecturale. Les matériaux utilisés et les couleurs doivent être en harmonie avec le bâtiment principal et les lieux avoisinants. Tous matériaux destinés à être recouverts par un parement ne devront pas être laissés en l'état.

Il est rappelé que le décisionnaire se réserve le droit de refuser le projet au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui stipule que 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, 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les pentes de couverture des vérandas devront être limitées au minimum à 5%.

## 11.9 – BATIMENTS ANNEXES

Abris de jardin :

Dans le cas d'une implantation non attenante au bâtiment principal, ils devront être construits en limite de fond de parcelle ou à une distance de 2,5 mètres de la limite de fond de parcelle. Ils ne devront pas dépasser une hauteur de 3 mètres au faitage et leur emprise au sol n'excédera pas 12 m<sup>2</sup>. Les pignons devront être parallèles aux limites latérales du terrain. Ils seront en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront maçonnés. Les abris préfabriqués en bois sont tolérés, ils seront couleur bois naturel ou peints d'une couleur qui s'harmonisera avec le bâtiment principal. La couverture sera de couleur foncée, harmonisée au bâtiment principal.

Serres :

Les serres seront autorisées dans la limite d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et une hauteur à l'égout de 1,80 m. Les serres seront construites avec des matériaux pérennes dont l'aspect ne s'altérera pas dans le temps.

## 11.10 – PANNEAUX SOLAIRES

Pour les constructions existantes ou les constructions traditionnelles neuves, les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public.

Pour les constructions neuves à caractère contemporain, les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière et devront être prévus à la conception du projet.

La pose de ces panneaux ne devra pas faire de saillie sur la couverture au même titre que les fenêtres de toit. Ils pourront être installés sur un bâtiment annexe ou sur un ouvrage servant de support en fond de terrain.

Les dispositifs relatifs à la fourniture d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Toutefois, ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement urbain et paysager, ainsi qu'à la qualité architecturale du bâtiment.

Ils seront assemblés en frises ou bandeaux horizontaux ou verticaux (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Ils seront regroupés au plus proche de la gouttière ou du faitage sur le toit.

L'installation des panneaux se fera directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit, et respectera le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment.

Lorsque cela est possible, les panneaux solaires seront intégrés à des éléments d'architecture annexe (appentis, auvent, véranda...) plutôt que sur le bâtiment principal, afin d'être plus facilement traités comme des éléments d'architecture : capteurs posés dans le plan de la toiture d'une véranda, panneaux alignés sur la totalité du toit d'un garage, panneaux servant aussi d'auvent.

### 11.11 – LES EOLIENNES

Les éoliennes seront autorisées uniquement sur des bâtiments publics et à condition qu’elles soient installées sur un support horizontal et sans impact visuel sur le paysage.

### 11.12 – LES PARABOLES

Elles ne devront pas être visibles depuis la rue.

### 11.13 – CLIMATISEURS ET POMPES A CHALEUR

Ils ne devront pas être visibles depuis la rue et implantés à une distance suffisante afin que le bruit ne gêne pas le voisinage.

Ou être installés derrière un mur antibruit, exemple mur en parpaing creux posés à plat ou panneaux de bois ou une haie.

Les normes à respecter au niveau du voisinage sont celles du règlement sanitaire départemental.

## ARTICLE AU-UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### Généralités

- ☐ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- ☐ Les places de stationnement devront être aisément accessibles ainsi que les accès.
- ☐ Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
  - ☐ Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- ☐ Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - o pour les nouvelles constructions principales,
  - o pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires...)
  - o pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- ☐ En cas de division foncière :
  - ☐ Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
  - ☐ Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.



- ☐ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - ☐ En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur doit réaliser les emplacements manquants au regard de la norme applicable (cf. alinéa 12.2 ci-après) sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m du terrain des constructions projetées.
- ☐ Une seule place commandée est tolérée.

### Normes de stationnement

Dans le respect des normes du PDUIF, le nombre de places de stationnement ne devra pas excéder 1,5 du taux de motorisation de la commune.

Selon les données de l'INSEE, le taux de motorisation de Neuville-sur-Oise de 1,08. Selon le PDUIF, le nombre de place de stationnement pour les constructions de logements ne doit pas excéder 1,6 places de stationnement par logement. Néanmoins, pour les zones situées au moins de 500 m de la gare et, suivant le code de l'urbanisme, les normes applicables seront : 1 place de stationnement par logement et 0,5 place pour un logement social.

#### Constructions destinées à l'habitation

- ☐ Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette place doit être couverte et fermée. Dans le cas de deux places de stationnement, la deuxième place peut être ouverte. Dans le cas de trois places de stationnement, la troisième place doit être couverte sans être fermée.
- ☐ Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 6 lits
- ☐ Conformément aux articles L. 151-34 et 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.
- ☐ Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum 1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

#### Constructions destinées aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plancher).

À moins de 500m de la gare, il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plafond).

#### Constructions destinées à l'artisanat

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place.

#### Constructions destinées aux commerces et à la restauration

Pour les constructions destinées aux commerces et à la restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

#### Constructions destinées à l'industrie

Pour les constructions destinées à l’industrie, il est exigé 1 place de stationnement par tranche 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 300 m<sup>2</sup> de SDP.

Constructions destinées aux entrepôts

Pour les constructions destinées aux entrepôts, il est exigé 0.4 place de stationnement par tranche 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

Le nombre de places relatif aux autres constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif non prévues ci-dessus doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Alimentation électrique des véhicules

Les normes du CCH seront appliquées : articles L 111-5-2, R 111-14-2 à R 111-14-5.

Les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, sont prévues à la construction, pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu'aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.

Stationnement des vélos et poussettes

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, poussettes, calculé sur la base de :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 2 pièces ou moins ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

La surface minimale totale de l'espace destiné au stationnement des deux roues est de 3m<sup>2</sup>.

Stationnement deux-roues et autres

Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques.

- ☐ Pour les constructions à destination d'activités, commerces supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés.
  - ☐ Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- ☐ Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ☐ Pour les établissements scolaires : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à
  - o Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves

- o Collèges, lycées et enseignement supérieur : une place pour 3 à 5 élèves

## ARTICLE AU-UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 - ESPACES BOISES

À toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols, doit être joint un relevé du terrain sur lequel devront figurer les arbres et massifs arbustifs existants. La localisation précise des arbres devra être accompagnée des indications suivantes :

- identification de l'essence, nom de genre et d'espèce; exemple : chêne (nom de genre), pédonculé (nom d'espèce) ou érable (nom de genre), plane (nom d'espèce), etc...;
- dimensions : pour les arbres feuillus sera indiquée la circonférence du tronc mesurée à un mètre du sol ; pour les conifères et les grands arbustes, sera mentionnée leur hauteur;
- destination : végétal conservé ou proposé à l'abattage.

### 13.2 - ESPACES LIBRES

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en jardins avec aires engazonnées, plantations florales et arbustives, à raison d'un arbre de haute tige par fraction de 100 m<sup>2</sup> de la superficie des espaces libres.

Les espaces libres de construction, doivent comprendre obligatoirement une surface de pleine terre au moins égale à 50% de leur superficie.

Les voies d'accès aux unités foncières et les parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent être séparés de ces dernières par un système composé de haies vives qui soit suffisamment dense pour faire écran.

### 13.3 - ESPACES BOISES CLASSES

Les "Espaces boisés classés" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ces espaces peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers et de pistes cyclables. Dans tous les cas, les déboisements nécessaires à ces travaux d'infrastructure seront limités au strict minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU-UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

## ARTICLE AU-UG 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

## ARTICLE AU-UG 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L’ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

#### Caractère de la zone

Cette zone couvre les territoires à vocation agricole et protège ceux-ci de toute urbanisation incompatible avec sa destination. Elle est destinée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des sols.

Cette zone comprend un secteur Aa, délimité en bordure de l’Oise, dans lequel toute construction est interdite en raison des risques d’inondation et de la qualité des sites et des paysages. Elle comprend également un secteur Ax dans lequel toute construction est interdite

Les zones A sont pour partie concernées par les risques naturels et par le PPRI. Elles sont, de plus, concernées par les lignes électriques très haute tensions,

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l’article A.2 2
- Les lotissements,
- 3 Les installations classées pour la protection de l’environnement,
- 4 Les campings, caravanings, stationnement de caravanes ou tout autre véhicule de loisirs, qu’ils constituent ou non un habitat permanent ;
5. Les dépôts de toute nature (véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition).
- 6 Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux prévus à l’article A.2
- 7 Les parcs résidentiels de loisirs, résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- 8 les entreprises de cassage, récupération, vente ou réparation de véhicules,
- 9 Les parcs résidentiels de loisirs, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.

Dans le secteur Ax, les constructions de toute nature sont interdites.

#### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

**Rappel** : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n’est le respect des différents articles du présent règlement.

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

1. les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications ;
2. les équipements liés et nécessaires à l'activité agricole ou à la vente de produits agricoles qui sont réunis dans un même et unique ensemble de construction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum sur une unité foncière. Concernant la culture sous serre, seules les serres tunnels pied droit sont autorisées.
3. les affouillements et exhaussements de sol destinés à l'exploitation agricole, à l'assainissement pluvial, ou aux infrastructures liées à l'activité agricole.

Les constructions 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 et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts).

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont ainsi admis sans aucune restriction en termes de hauteur y compris lors des modifications des dimensions des ouvrages par RTE.

### ARTICLE A 3 - REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction ou installation admise, doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2 ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction nouvelle et engendrant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe et respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

Les modalités du raccordement au réseau collectif d'assainissement doivent obligatoirement figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.

Le rejet des effluents doit s'effectuer conformément aux dispositions et aux règlements en vigueur. Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées, pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau public, assainissement individuel est autorisé

##### 4.2.2 Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Une modulation du débit des rejets dans le temps pourra être imposée.

En cas d'impossibilité technique, ou d'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne présenter aucun risque de contamination ou de pollution des eaux.

#### 4.3 RÉSEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique seront implantées en souterrain.

### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

### ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

PUBLIQUES ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions seront implantées à une distance (L) égale à la hauteur (H) de la construction avec un minimum de 4 mètres, de l'alignement des voies, chemins publics.

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie ou aux réseaux divers.

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

Les constructions seront implantées à une distance (L) égale à la hauteur (H) de la construction avec un minimum de 4 m, de la limite séparative.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite d'une zone agricole et d'une zone d'habitation, la construction devra être implantée en respectant une marge d'isolement au moins égale à 10 m.

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

Non réglementée.

### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

### ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage commercial ou de stockage ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

La hauteur des serres tunnels à pied droit n'excédera pas 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR



Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

Les hangars agricoles seront en bois avec un appareillage horizontal ou vertical.

Seules les serres tunnels à pied droit sont autorisées

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée dans cette zone.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie de la commune.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places de stationnement devront être aisément accessibles ainsi que les accès.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains doivent demeurer dans leur état naturel de terres agricoles.

### - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les "Espaces boisés classés" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.1301 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques - les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge est définie de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tient compte de la taille et de la configuration des parcelles.

## ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

## ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire.

## ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N****Caractère de la zone**

La zone N comprend les espaces naturels non bâtis qu'il convient de protéger en raison de leur rôle dans la qualité des sites et des paysages de la commune et de leur intérêt dans l'organisation et la cohérence du développement communal ainsi que de celui de l'agglomération.

La zone N comprend aussi des sites non bâtis, de type parcs paysagers existants (parc du château) ou la zone naturelle rue d'Éragny.

Les quelques constructions existantes affectées au logement bénéficient d'une extension limitée de constructibilité.

La zone Na comprend des sites protégés bâtis pour lesquels une extension modérée du bâti existant est autorisée.

La zone Nb permet une constructibilité limitée pour des abris de voitures non fermés.

La zone No correspond à l'Oise.

Les zones N sont pour partie concernées par des risques naturels et par le PPRI. Elles sont, de plus, concernées pour partie par les lignes électriques très haute tensions.

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article N.2 (y compris murs de clôture)
2. Les lotissements de toute nature,
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement,
4. Les dépôts de toute nature,
5. Le stationnement de véhicules en tout genre,
6. Les campings, caravans, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
7. Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux prévus à l'article N.2

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

1. Dans le secteur Na, sont autorisés :
  - l'extension des constructions existantes affectées au logement à condition que la surface de plancher projetée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>,
  - la reconstruction à l'identique des constructions après un sinistre.
2. Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés, à condition qu'ils fassent l'objet d'un plan d'aménagement paysager d'ensemble mettant en valeur le site.
3. Dans le secteur Nb sont autorisés :
  - ☐ Les constructions d'abris non clos, pour les parcelles qui ne peuvent pas être desservies par la Rue de Cergy, à condition que la surface au sol totale n'excède pas 20 m<sup>2</sup>. Le projet doit également être compatible avec le PGRI et le PPRI.

Les constructions 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 et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts).



Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont ainsi admis sans aucune restriction en termes de hauteur y compris lors des modifications des dimensions des ouvrages par RTE.

### ARTICLE N 3 - REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementée.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée.

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

Les constructions doivent être édifiées à 5,50 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à 2,50 m de l'alignement de la voie la moins large, à condition que la façade donnant sur cette voie soit percée d'au moins une ouverture (porte, fenêtre, œil de bœuf etc...)

Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 5.5 m pourront, pour des motifs architecturaux, être implantées en continuité du bâti existant.

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

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

À défaut d'implantation de la construction sur une ou les deux limites séparatives latérales, les marges d'isolement s'imposent.

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.

Elle est calculée en fonction de la hauteur (H) de la construction.

Cas particulier : lorsqu'il existe des baies éclairant des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au linteau de la plus haute baie.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond à condition que la hauteur de la construction, mesurée à partir du sol naturel ne soit pas supérieure à 2,60 m à l'égout du toit ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse et à 4,70 m au faîtage. A défaut les marges d'isolement s'imposent.

Marges d'isolement :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

La hauteur des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions une toiture à pentes uniformes
- l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »

- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par un acrotère. -  
L'égout des lucarnes

Toutefois, cette distance (largeur L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vues directes.

#### EXCEPTIONS :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- ☐ que le projet soit justifié sur le plan architectural,
- ☐ que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

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

Non réglementée.

### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

### ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions de construction à usage de logement n'excédera pas 5,50 mètres à l'égout du toit.

Hauteur des abris non clos en zone Nb limitée à 3m

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs Na et Nb :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée.

Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Elles ne comprendront jamais de faux joints.

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents devront être mis en œuvre par assises horizontales ; les appareillages décoratifs sont interdits.

Les enduits seront d'une teinte soutenue beige ou ocre clair, finition grattée pour les parties pleines et finition talochée et dans le même ton pour les modénatures.

Les joints seront à affleure ou à pierre vue, à l'exclusion de finitions brossées, passées à l'éponge ou au torchon, mais grattés à la truelle.



Sur le moellon tendre les joints devront être effectués avec des enduits à base de chaux, sable et plâtre gros, l'adjonction de ciment blanc est interdite sous peine de détériorer la pierre à terme.

Les fenêtres et portes-fenêtres seront de couleur bois, blanc cassé, beige clair ou anthracite.

Les portes de garage et volets, en bois ou en serrurerie, devront être peints d'une seule couleur dans les tonalités sombres de type vert foncé, bleu foncé, marron foncé, gris foncé, ou de ton pastel tel que gris vert, gris bleu, beige, gris clair. Les ferrures seront de même couleur que les portes ou volets.

Les portes cochères et les portails seront en bois et peintes dans les mêmes tonalités que précédemment. Sur Les façades sur la rue d'Éragny, les volets roulants sont interdits.

Les matériaux de couverture devront être en harmonie avec le bâtiment principal, et respecter des pans de toiture entre 35° et 45°.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les "Espaces boisés classés" indiqués aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.1301 et suivants du code de l'urbanisme.

## ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

## ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

## ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

**ANNEXE****Liste des emplacements réservés et servitudes de localisation**

| Réf. | Opération                                                                 | Bénéficiaire | Localisation                                                                                                | Réf. Cadastres *                                                                                                     | Superficie (m²) |
|------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 3    | Élargissement de l'Abbé Legrand pour aménagement trottoirs et plantations | Commune      | La Glacière – Les Hautes Grouettes                                                                          | ZB 86, ZB 120, ZB 122, ZB 126                                                                                        | 1.400           |
| 5    | Élargissement de la rue Baillet et création d'un parking                  | Commune      | Les Ruelles – Rue Ballet                                                                                    | AD 73, AD 74, AD 75, AD 76, AD 77                                                                                    | 1.840           |
| 6    | Élargissement de la rue Sébastien de la Grange et création d'un parking   | Commune      | Les Ruelles – Rue Sébastien Lagrange à 18 mètres                                                            | AD 2, AD 7, AD 341, AD 343, AD 390, AD 346, AD 347                                                                   | 2.900           |
| 7    | Création et aménagement d'une sente piétonne                              | Commune      | Les Côtes – Entre la rue de Cergy et chemin dit des Talmousses                                              | AE 272                                                                                                               | 2.350           |
| 8    | Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)          | Commune      | Les Côtes – au nord du chemin piétonnier                                                                    | AE 274, AE 276, AE 280, AE 400, AE 401, AE 403, AE 468, AE 471, AE 473, AE 475, AE 479                               | 747             |
| 9    | Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)          | Commune      | Les Côtes – Entre la rue Sébastien Lagrange et le chemin piétonnier, en arrière-plan de la rue de Cergy     | ZB 8, ZB 11, ZB 15, ZB 16, ZB 17, ZB 18, ZB 21, ZB 92, ZB 93, ZB 150, ZB 154, ZB 154, ZB 162, ZB 152, ZB 160, ZB 161 | 1.500           |
| 11   | Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)          | Commune      | Les Bâtes Nord – Les Long du chemin des Grouettes ou des Côtes                                              | ZB 25, ZB 26, ZB 27, ZB 30, ZB 31, ZB 33, ZB 34, ZB 134, ZB 135                                                      | 760             |
| 12   | Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)          | Commune      | Les Bâtes Nord – Le Long de la rue Savary, entre le chemin rural dit des Bâtes et la rue Baillet            | ZB 36, ZB 37, ZB 43, ZB 44, ZB 45, ZB 46, ZB 47, ZB 48, ZB 51, ZB 52, ZB 55                                          | 870             |
| 13   | Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)          | Commune      | Les Hautes Grouettes Ouest – entre la rue Baillet et la rue des Grouettes, en arrière-plan de la rue Savary | ZB 64, ZB 65, ZB 66, ZB 67, AN 169                                                                                   | 903             |
| 14   | Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)          | Commune      | Les Hautes Grouettes Ouest – en arrière-plan des rues Savary et du Pavillon                                 | ZB 74, ZB 76, ZB 77, ZB 133, ZB 180, AN 37                                                                           | 575             |

|     |                                                                                                         |                            |                                                                                              |                                                      |                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|
| 15  | Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)                                        | Commune                    | Les Bates Sud, de part et d'autre du chemin d'exploitation n°19                              | ZB 56, ZB 60, ZB 61, ZB 113, ZB 114                  | 400                     |
| 16  | Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)                                        | Commune                    | Les Hautes Grouettes<br>Rue de l'Abbé Legrand                                                | ZB 85, ZB 127                                        | 525                     |
| 17  | Élargissement de la rue du Cimetière à 12 mètres pour aménager des places de stationnement              | Commune                    | Les Hautes Grouettes, sur un linéaire d'environ 140 mètres, parallèles à la rue du Cimetière | ZB 85, ZB 86, ZB 87, ZB 121, ZB 126, ZB 127          | 1.580                   |
| 18  | Réalisation d'un chemin piétonnier entre le chemin des Vernades et le chemin des Paillots               | Commune                    | Les Paillots                                                                                 | ZC 20, ZC 16, ZC 17                                  | 1.050                   |
| 21  | Aménagement de carrefour                                                                                | Commune                    | Rue Savary                                                                                   | AN 42, AN 43, AN 263                                 | 50                      |
| 22  | Aménagement de carrefour                                                                                | Commune                    | Rue Joseph Cornudet                                                                          | AN 337                                               | 100                     |
| S1  | Création d'une voie nouvelle reliant la rue d'Éragny au boulevard Condorcet                             | Communauté d'Agglomération | Les Pointes – entre la rue d'Éragny et le boulevard Condorcet                                | AL 390, 412                                          | 7.150                   |
| S3  | Aménagement d'un espace public finalisant le Mail Gay Lussac                                            | Communauté d'Agglomération | Le chemin du Moulin – du Mail Gay Lussac à la limite communale                               | AI 637, 184, AK 210, 491                             | 2.780                   |
| S4  | Création d'une sente piétonne et cyclable accompagnée de jardins filtrants des eaux pluviales           | Communauté d'Agglomération | ZAC NeuvilleUniversité                                                                       | AK 55, 67, 511                                       | 1.380                   |
| S5  | Boisement d'infiltration des eaux pluviales                                                             | Communauté d'Agglomération | ZAC NeuvilleUniversité                                                                       | AK 40, 67, 490                                       | 4.680                   |
| S6  | Plateforme de retournement en bout du chemin de la Princesse                                            | Communauté d'Agglomération | ZAC NeuvilleUniversité                                                                       | AK 67, 489                                           | 460                     |
| S8  | Création d'une voie nouvelle de desserte interne accompagnée de jardins filants des eaux pluviales      | Communauté d'Agglomération | ZAC NeuvilleUniversité                                                                       | AL 412                                               | 2.250                   |
| S9  | Aménagement d'une place commerçante piétonne au débouché de la passerelle venant de la gare             | Communauté d'Agglomération | ZAC NeuvilleUniversité                                                                       | AK 113, 114, 313, 590, 596, 601, 603, 605, AL 412    | 2.310                   |
| S10 | Création d'une passerelle piétonne au-dessous des voies ferrées                                         | Communauté d'Agglomération | ZAC NeuvilleUniversité                                                                       |                                                      | 430                     |
| S12 | Requalification de la rue d'Éragny (trottoirs, plantations, piste cyclable), emprise portée à 22 mètres | Communauté d'Agglomération | Rue d'Éragny : séquence allant du Mail Gay Lussac à la RD 203                                | AI 609, AK 106, 497, 510, 587, 593, 610, 612, AL 412 | 4100<br>Linéaire : 110m |

\* références cadastrales issues de l'approbation du PLU de 2004. Dans certains cas, les références ont pu changer.



## ANNEXE

### Liste des définitions

L'ensemble des définitions et termes de ce lexique sont de natures à expliciter certains mots ou expressions applicables au présent règlement.

#### ACROTERE

Est considéré comme un acrotère, la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses accessibles ou non ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon, d'une hauteur minimum de 50 cm et maximum de 1,20 mètre.

#### ALIGNEMENT

C'est la limite entre le domaine public et une propriété privée. Il s'agit de l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées, existantes ou à créer.

#### ANNEXES ET BATIMENTS ANNEXES

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### AUVENTS

Petit toit en saillie d'une construction.

#### BAIES

Une baie est une ouverture menuisée dans un mur ou une toiture. Elle est destinée à laisser un passage à travers le mur pour permettre de circuler, pour éclairer ou aérer. Dans certains cas, la baie est destinée uniquement à orner, c'est le cas des baies aveugles.

#### CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Un mur de clôture est une construction.

#### DEBIT DE FUITE

Le débit de fuite d'un dispositif de gestion des eaux pluviales correspond au flux sortant de la parcelle vers le réseau d'eau pluviale ou vers le milieu naturel extérieur à l'emprise du projet. Il s'exprime en litres par secondes (L/s).

Il est celui qui assure la vidange d'un ouvrage. Le débit fixe est celui à ne pas dépasser après imperméabilisation. Les mesures correctrices peuvent consister à prévoir le stockage des eaux pluviales qui seront restituées de façon différée au milieu naturel afin de ne pas dépasser la valeur du débit de fuite fixe.

## DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions non contiguës est la distance mesurée horizontalement de tout point de la façade d'une construction, au point le plus proche de l'autre construction, en ce non compris les éléments de modénature, les auvents, les perrons, les débords de toiture et les parties de construction situées en dessous du niveau du sol naturel.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, margelles comprises, sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

## ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'implantation des constructions.

## ESPACES DE PLEINE TERRE ET/OU VEGETALISES

Espaces végétalisés permettant la libre infiltration des eaux pluviales. L'espace peut être planté (arbres, arbustes, légumes, fleurs, couvre-sol végétal naturel) et / ou engazonné naturellement.

Cet espace est constitué de terre végétale ou substrat avec une épaisseur minimale de 80 cm de substrat.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre s'ils sont imperméables.

## EXTENSION

Une extension est un agrandissement de la construction existante, d'une superficie inférieure à celle-ci, avec laquelle elle doit présenter un lien physique et fonctionnel. Elle peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. Une surélévation constitue donc une extension au sens du présent règlement.

## FAÇADE

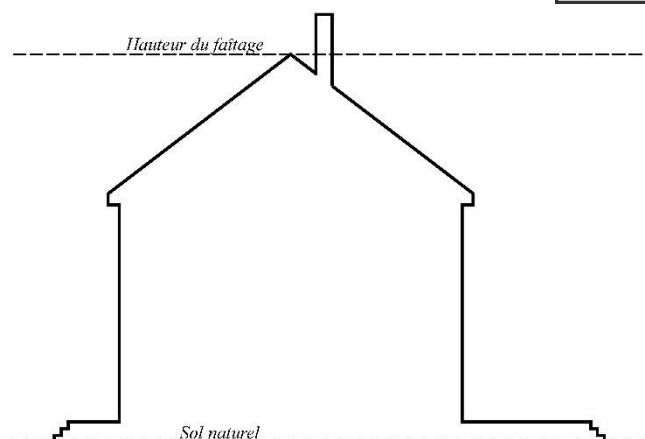
La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales situées au-dessus du niveau du sol naturel, qu'elle forme ou non pignon.

## HAUTEUR DE FAÇADE (HF)

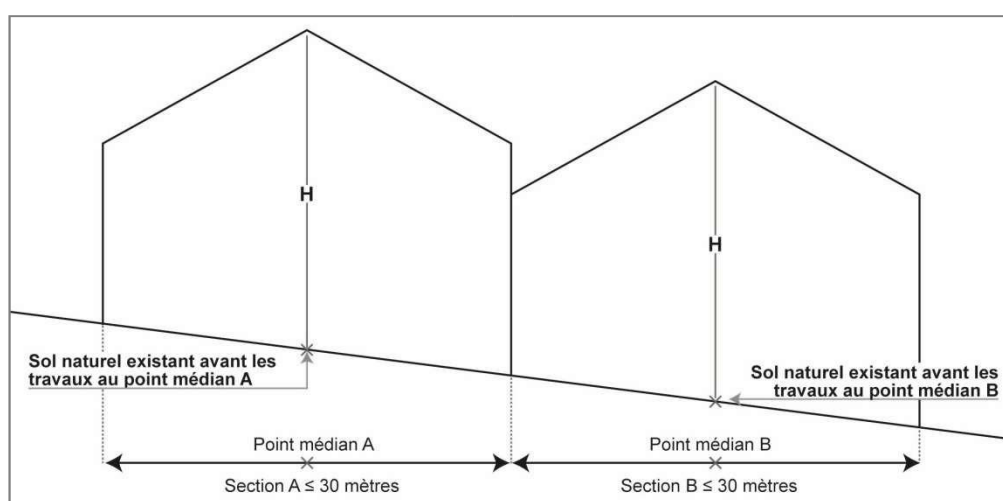
La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction en tout point à compter du sol naturel avant travaux et jusqu'au faite du bâti, exclus, dans la limite de 2,00 m, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, tuyaux de poêles, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps dès lors que ces ouvrages sont nécessaires au fonctionnement ou à l'usage de la construction. En outre sont également exclus de ce calcul dans la limite de 2,00 m, les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable.

## POUR LES TERRAINS EN PENTE

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections



égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. La hauteur au faîtage et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section de bâtiment.



Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs et de niveaux différents est inférieure à 10 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large, ou de niveau le plus élevé.

### HAUTEUR PLAFOND DES CONSTRUCTIONS (HP)

La hauteur plafond des constructions correspond à la hauteur maximale à laquelle peuvent s'élever les constructions.

Cette hauteur est définie au cas par cas pour chaque zone.

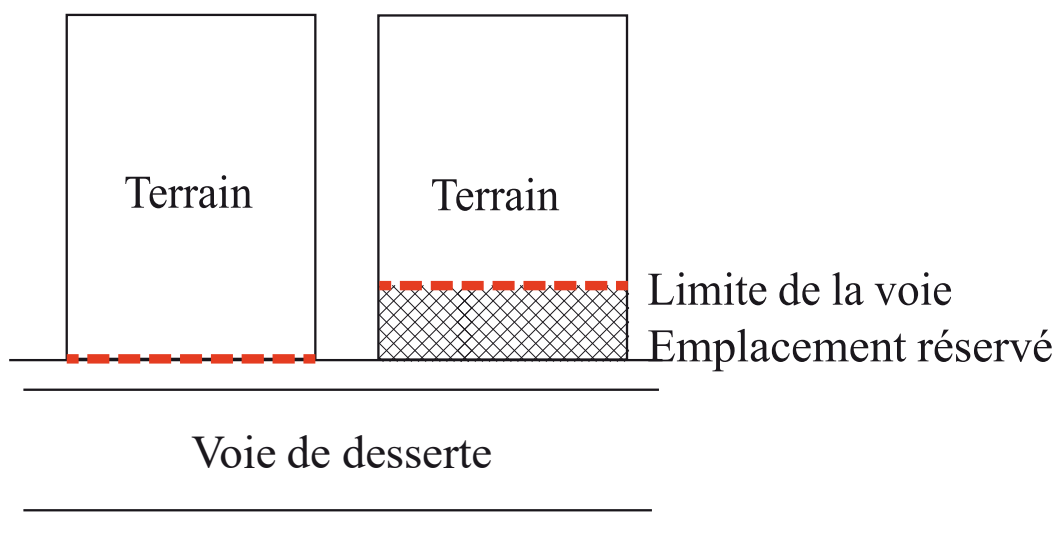
### LARGEUR DU TERRAIN

La largeur du terrain se mesure parallèlement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

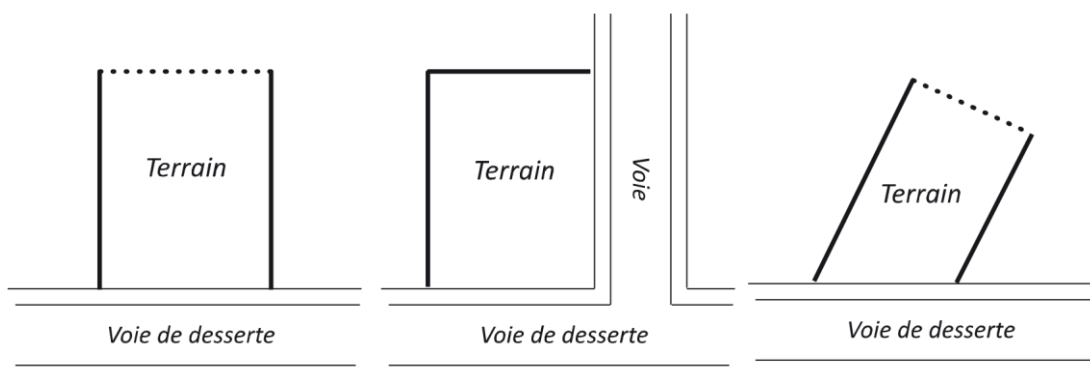
LIMITE DE VOIE / EMPRISE PUBLIQUE OU PRIVEE

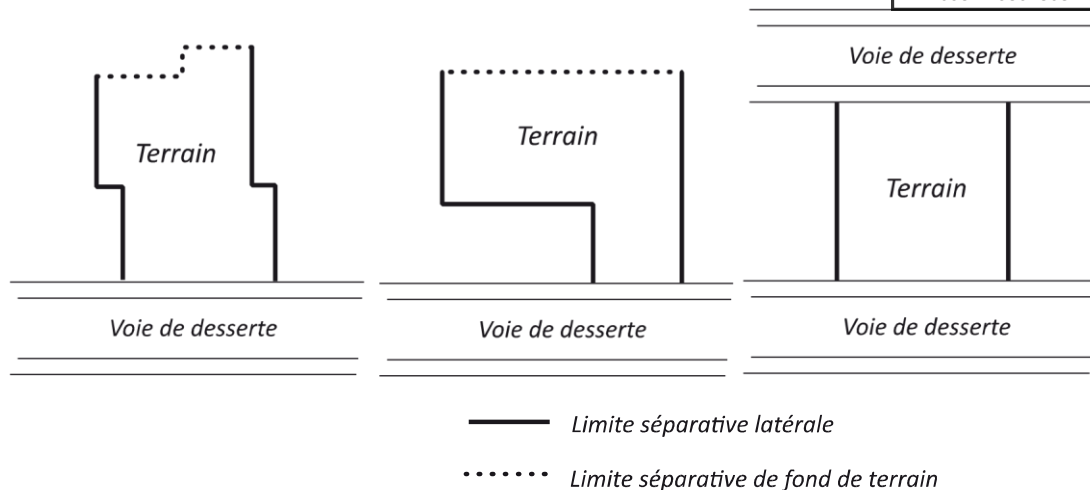
La limite de voie et d’emprise désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre la propriété privée et les voies et emprises ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut ou leur fonction (routes, voies piétonnes, voies cyclistes, chemins, voies en impasses, etc...).
- la limite d’un emplacement réservé, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d’une voie, d’une place, d’un cheminement ou d’un élargissement de voie.

LIMITES SEPARATIVES (LATERALES ET DE FOND DE TERRAIN)

La limite séparative d’un terrain est constituée de toute limite avec un autre fond privé à l’exception en cas de division et création de passage privé ou public, des limites avec ce passage. Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite séparative de fond de terrain est constituée par la limite opposée à la voie qui n’aboutit à aucune voie, publique ou privée, ni emprise publique. Un terrain d’angle ne comportant pas de limite de fond est concerné exclusivement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.





### MARGE DE REcul

La marge de recul correspond à la distance qui sépare la limite de voie publique ou privée en tout point de la construction existante ou projetée non compris les saillies limitées aux débords de toiture, auvents, perrons ou modénatures.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu’au point le plus proche de la limite de voie.

### MODENATURE

Ce sont les éléments solidaires d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits. Les modénatures constituent les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que composent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade représentant le style architectural.

Il s’agit donc de traitement ornemental (proportions, formes, galbes) de certains éléments en relief ou en creux d’un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures, etc.

### PIGNON

Façade implantée en face d’une limite séparative.

### SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu’il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

### STATIONNEMENT

On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d’une autre place qui la condamne. Ainsi, la place N° 2 commande la place N° 1.

Les deux places doivent impérativement n’être utilisables que par le même usager et ne peuvent appartenir à plusieurs propriétaires. Dans tous les cas, les règles de dimensionnement prescrites dans les articles 12 du présent Règlement restent applicables.

Les places commandées devront respecter une surface minimale de 2,50 m x 8,50 m par ensemble de deux places adjacentes.

## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert \*\*, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**\*\*** La notion de « clos et de couvert » implique que la construction comporte un système de fermeture (porte, fenêtre, grille, etc.) Ne sont donc pas à prendre en compte les balcons, les loggias, les terrasses car ce ne sont pas des surfaces closes et couvertes.

## TERRAIN

Un terrain ou unité foncière correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu par les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie, un terrain privé ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

## UNITÉ FONCIÈRE

Parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle et à l'unité foncière.



## VUES

Ouvertures ordinaires pourvues de portes ou de fenêtres qui peuvent s’ouvrir et par conséquent, permettre de laisser passer la lumière et l’air, et ne s’opposent pas au regard. Les vues permettent d’avoir un regard sur le terrain d’autrui.

Sont qualifiées de vues, les fenêtres, les balcons, les terrasses et les loggias, de même que les plates-formes.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d’ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

## LEXIQUE

|         |                                                                                |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------|
| ABF :   | Architectes des Bâtiments de France                                            |
| CDT :   | Contrat de Développement Territorial                                           |
| COPIL : | Comité de Pilotage                                                             |
| COTEC : | Comité Technique                                                               |
| DRIEA : | Direction Régionale et Interdépartementale de l’Equipement et de l’Aménagement |
| DRIEE : | Direction Régionale et Interdépartementale de l’Environnement et de l’Energie  |
| EIE :   | Etat Initial de l’environnement                                                |
| OAP :   | Orientation d’Aménagement et de Programmation                                  |
| ONF :   | Office National des Forêts                                                     |
| PADD :  | Projet d’Aménagement et Développement Durable                                  |
| PCET :  | Plan Climat Energie Territorial                                                |
| PDE :   | Plan de Déplacements des Entreprises                                           |
| PDUIF : | Plan de Déplacements urbains de la Région Ile-de-France                        |
| PGRI :  | Plan de Gestion des Risques d’Inondation                                       |
| PLH :   | Programme Local de l’Habitat                                                   |
| PLU :   | Plan Local d’Urbanisme                                                         |
| PPA :   | Personnes Publiques Associées                                                  |
| PPRI :  | Plan de Prévention des Risques d’Inondation                                    |
| PTDT :  | Projet Territorial de Développement Durable                                    |
| SAGE :  | Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux                                    |
| SCOT :  | Schéma de Cohérence Territoriale                                               |
| SDAGE : | Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux                          |
| SDRIF : | Schéma Directeur de la Région Ile-de-France                                    |
| SDT :   | Schéma de Développement Territorial                                            |
| RLP :   | Règlement Local de Publicité                                                   |
| SRCAE : | Schéma Régional Climat Air Energie                                             |
| SRCE :  | Schéma Régional de Cohérence Ecologique                                        |
| TVB :   | Trame Verte et Bleue                                                           |