

# VERDI

Modification n°1 du

PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE 3 : REGLEMENT ECRIT



### 3.1 Règlement écrit

# SOMMAIRE

<b>NOTICE D'UTILISATION</b>	<b>3</b>
<b>PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>35</b>
<b>PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</b>	<b>204</b>
<b>PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>216</b>
<b>PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	<b>239</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>251</b>
<b>LEXIQUE</b>	<b>251</b>

# NOTICE D'UTILISATION

## QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le règlement graphique (plan de zonage) et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres UA (dont sous-secteur c), UB, UC, UD, UE, UG (dont sous-secteurs b, c, d), UI, UL, UM, UP, UR, 1 AUh, A (dont sous-secteur p) et N (dont sous-secteurs b1, b2, b3, e, g, p).
2. Rechercher dans le règlement écrit les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 articles suivants :

### **THEMATIQUE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

#### **Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations**

#### **Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

## **THEMATIQUE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Paragraphe 4 : Stationnement**

## **THEMATIQUE 3 : Equipement et réseaux**

### **Paragraphe : Desserte par les voies publiques ou privées**

### **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour comprendre le contexte général.
- Le règlement graphique qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
  - Les dispositions réglementaires particulières (protections, recul...).
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
  - Les servitudes d'utilité publique.
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

# **PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement écrit et le règlement graphique qui l'accompagne, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes techniques prévues par le Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1**

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire communal de Baillet-en-France.

## **ARTICLE 2**

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

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Lorsque le projet 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.

Lorsque le projet 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.

Lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont récapitulées sur la liste figurant dans les annexes techniques du Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les périmètres de protection attachés aux points de captage d'eau potable situés sur le territoire communal et ceux situés sur des territoires voisins. Pour une meilleure visibilité de la servitude sur le territoire de Baillet-en-France, les différents périmètres de protection ont été reportés sur le règlement graphique du PLU par des figurés spécifiques :

L'annexe sanitaire (pièce 6a du dossier de PLU) détaille chaque point de captage qui génère une servitude sur le territoire de Baillet-en-France (DUP et plans).



La servitude attachée aux points de captage concerne les zones du PLU listées ci-après :

↳ Pour les zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UE, UG (dont les secteurs UGb, UGc et UGd), UI, UL, UM, UP, UR

↳ Pour la zone à urbaniser : 1 AUh

↳ Pour la zone agricole : A et Ap

↳ Pour la zone naturelle et forestière : N (dont les secteurs Nb1, 2 et 3, Ne, Ng, Np).

Pour l'ensemble des zones ou secteurs concernés par un périmètre de protection d'un point de captage, les occupations et utilisations du sol sont réglementées par les dispositions règlement définies par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

3°) Les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) conformément au Code de l'Urbanisme.

4°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) quand ils existent.

5°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

6°) Les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le plan des servitudes, et récapitulées dans les annexes techniques du PLU.

7°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

8°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

9°) L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ; toutes les constructions autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

10°) Les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle. La commune de Baillet-en-France est concernée par le classement d'une partie de son territoire en zone D. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du Code de l'urbanisme.

11°) Les dispositions liées à l'arrêté préfectoral en date du 27 septembre 2001 portant classement des infrastructures de transports terrestre dans la commune de Baillet en France, pour les secteurs indiqués en annexes.

### **2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

1°) 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.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les espaces boisés classés (EBC) sont constitués des bois, des forêts, des parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Les EBC sont repérés sur le règlement graphique. Le classement d'un espace boisé en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme).

Pour les coupes et abattages d'arbres, la déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils sont : arbres dangereux, chablis ou morts ; dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ; si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisés ; ou en forêt publique soumise au régime forestier (art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme, orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41).

4°) les dispositions de l'arrêté en date du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

### **2.4. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

#### **2.4.1. Sursis à statuer.**



Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.424-1 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- Article L.424-1 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- Article L.102-13 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- Article L.153-8 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- Article L.311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée.

#### 2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

#### 2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.151-30 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.151-35 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### 2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40
- Parcs résidentiels de loisirs R.111-36
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35

#### 2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

**Articles L. 111-15 et L.111-23 :** « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

### ARTICLE 3

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

#### **3.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :**

- **UA :** Zone urbaine compacte et resserrée, correspondant au noyau ancien du bourg originel de Baillet-en-France. La zone urbaine se distingue à la fois par sa densité bâtie, la qualité du patrimoine bâti et par la mixité des fonctions (habitat, commerces, services, équipements...).

- **UB :** Zone urbaine mixte qui s'inscrit dans le prolongement du noyau ancien. La trame bâtie mixte alterne entre du bâti ancien et du bâti plus récent. La zone UB renvoie l'image d'un faubourg urbain qui annonce le centre-bourg.

- **UC** : Zone urbaine identifiant le quartier d'habitat qui s'est développé dans le parc boisé de Baillet. La particularité de ce secteur réside en la vocation unique d'habitat, la faible densité bâtie et le contexte naturel très marqué du site.

- **UD** : Zone urbaine identifiée pour répondre au développement urbain. Il s'agit d'îlots intra-urbains à requalifier / à densifier pour optimiser les enveloppes agglomérées existantes.

- **UE** : Zone urbaine ponctuelle à vocation économique, tournée vers l'activité artisanale.

- **UG** : Zone urbaine correspondant aux développements pavillonnaires successifs de la ville de Baillet-en-France. La vocation dominante est celle de l'Habitat.

- **UI** : Zone urbaine identifiant un pôle économique (notion de zone d'activités).

- **UL** : Zone urbaine accueillant des activités commerciales et des sites d'exposition à vocation commerciale (site Dom'Expo).

- **UM** : Zone intra-urbaine à requalifier (friche) avec l'accueil d'un projet répondant à la mixité de l'habitat (résidences personnes âgées) à proximité du centre-bourg, qui fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant de maîtriser l'urbanisation future du site.

- **UP** : Zone urbaine accueillant les équipements publics, d'intérêt collectif ou d'intérêt général (notion de pôle public).

- **UR** : Zone urbaine spécifique identifiant le domaine public routier et ferroviaire.

### **3.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'applique les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone :**

- **1AUh** : zone à urbaniser à vocation d'habitat et qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant de maîtriser l'urbanisation future du site.

### 3.3. La zone agricole auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A.

- **A** : zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Ap** : zone agricole paysagère, non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone Ap est inconstructible.

### 3.4. La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V délimitées au plan par l'indice N.

- **N** : secteur naturel, équipé ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

- soit de l'existence d'une exploitation forestière,

- soit de leur caractère d'espaces naturels,

- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En compatibilité avec les orientations réglementaires du SDRIF : « *En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares* »

La zone N comprend différents secteurs :

- **Nb** : secteur naturel accueillant du bâti isolé peu dense. Les déclinaisons 1, 2 et 3 autorisent quelques variations selon les secteurs.

- **Ne** : secteur naturel accueillant un lieu culturel.

- **Ng** : secteur naturel identifiant l'activité golfique existante. - **Np** : secteur naturel voué à accueillir un espace public paysagé.

## ARTICLE 4

### LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 4.1. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.



Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante :

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

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

## ARTICLE 5

### EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 9 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## **ARTICLE 6**

### **TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR**

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4.

## **ARTICLE 7**

### **ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 8**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

## **ARTICLE 9**

### **CLOTURES**

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire).

## **ARTICLE 10**

### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 11**

### **PERMIS DE DEMOLIR**

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la commune peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à l'obtention préalable d'un permis de démolir, les démolitions des constructions existantes dans les zones qu'elle aura déterminées (tout ou partie du territoire).

## **ARTICLE 12**

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

## **ARTICLE 13**

### **ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et la réglementation en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999).

## ARTICLE 14

### ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'Espace Boisé Classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,..),
- l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas 10% de la surface de plancher avant l'entrée en vigueur du PLU, en une ou plusieurs fois.

## ARTICLE 15

### LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant la commune :

- Un risque d'inondation par remontées de nappes.
- Les inondations pluviales.
- Le retrait-gonflement des sols argileux.
- La présence de carrières abandonnées.
- La dissolution du gypse.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.



Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le règlement invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

La commune est concernée par l'existence de secteurs où les nuisances sonores générées par les infrastructures routières et ferroviaire imposent une réglementation spécifique. Sur ces secteurs : « Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classés au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L. 112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013. »

## ARTICLE 16

### PRINCIPES POUR LES NORMES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est d'au moins 25 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

En application du Plan de déplacements urbains d'Île de France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014, pour les constructions situées à moins de 500 mètres de la gare Baillet/Montsoult, une seule place de stationnement est exigée pour les logements. Pour les bureaux situés à moins de 500 mètres de la gare, une place de stationnement n'est exigée que pour chaque tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher, au lieu de 40 mètres carrés pour les autres secteurs.

Pour permettre le stationnement des cycles, il devra être prévu :

- Pour l'habitat collectif : 0.75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimum de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bureaux : 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les locaux à destination d'activité et commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les industries et les équipements publics : au moins une place pour dix employés. Un espace pour le stationnement de visiteur sera également prévu.
- Pour les établissements scolaires : une place pour huit à douze élèves, selon le niveau de l'établissement scolaire.

Les espaces de stationnement des cycles seront de préférence clos et couvert.

## ARTICLE 17

### ESPECES VÉGÉTALES

La plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques est interdite. Cette mesure garantit une meilleure qualité de l'air et répond à une problématique de santé publique. La liste de ces espèces allergènes est située en Annexe 1 du règlement. Cette liste a été établie par le RNSA (Réseau National de Surveillance Aérobiologique).

L'une des orientations du SDRIF concernant les espaces verts et les espaces de loisirs stipule que : « les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. »

Cette lisière de protection apparaît donc sur le règlement graphique.

## ARTICLE 18

### EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur noire et répertoriés par un numéro de référence.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro ainsi que la trame suivante :



Les documents graphiques donnent toutes les précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que sur la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,

- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

## **REGLES GENERALES D'URBANISME**

Extraits du Code de l'Urbanisme

(Version en vigueur au 01 janvier 2016)

## PARTIE LEGISLATIVE

### Article L. 111-1

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois :

1° Les dispositions des articles [L. 111-3](#) à [L. 111-5](#) ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article [L. 111-22](#) ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

### Article L. 111-2

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement. »

### **Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**

### Article L. 111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

### Article L. 111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public. »

### Article L. 111-8

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu,

*peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

#### Article L. 111-9

*« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

#### Article L. 111-10

*« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article [L. 111-6](#) avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la*

*commune, de l'installation ou la construction projetée. »*

#### Article L. 111-11

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

*Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.*

*Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »*

#### Article L. 111-12

« Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles [L. 421-1](#) à [L. 421-4](#) ou [L. 510-1](#), ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

#### Article L. 111-13

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

**Densité et reconstruction des constructions**

#### Article L. 111-14

« Sous réserve des dispositions de l'article [L. 331-10](#), la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

#### Article L. 111-15

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

**Performances environnementales et énergétiques**

#### Article L. 111-16

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

#### Article L. 111-17

« Les dispositions de l'article [L. 111-16](#) ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'[article L. 642-1 du code du](#)

[patrimoine](#), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article [L. 621-30](#) du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article [L. 331-2](#) du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article [L. 151-19](#) ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

#### Article L. 111-18

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article [L. 111-17](#), interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article [L. 111-16](#) fait l'objet d'une motivation particulière. »

#### **Réalisation d'aires de stationnement**

#### Article L. 111-19

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

#### Article L. 111-20

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles [L. 212-7](#) et [L. 212-8](#) du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'[article L. 752-1 du code de commerce](#), l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes

de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

#### Article L. 111-21

« Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

**Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

#### Article L. 111-23

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'[article L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

**Mixité sociale et fonctionnelle**



#### Article L. 111-24

« Conformément à l'[article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation](#), dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article [L. 302-5](#) dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

**Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

#### Article L. 111-25

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.

Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les

dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

### **PARTIE REGLEMENTAIRE**

#### Article R. 111-1

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5](#) à [R. 111-19](#) et [R. 111-28](#) à [R. 111-30](#) ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article [R. 111-27](#) ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article [L. 313-1](#).

*Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »*

*« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.*

### **Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**

### **Densité et reconstruction des constructions**

#### 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. 111-21

*« 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.*

#### 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. »*

*La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article [R. 332-16](#) est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »*

#### Article R. 111-22

*« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

#### Article R. 111-20

*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 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. »

### **Performances environnementales et énergétiques**

#### Article R. 111-23

« Pour l'application de l'article [L. 111-16](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

#### Article R. 111-24

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article [L. 111-17](#), la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article [L. 111-16](#) ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles [L. 153-47](#) et [R. 153-20](#).

*L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »*

### **Réalisation d'aires de stationnement**

#### Article R. 111-25

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

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

### **Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

#### Article R. 111-26

*« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles [L. 110-1](#) et [L. 110-2](#) du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*

#### Article R. 111-27

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### **Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des**

**habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

Article R. 111-31

« Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R. 111-32

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles [L. 422-1](#) à [L.](#)

[422-3](#), sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'[article L. 341-1 du code de l'environnement](#) ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'[article L. 341-2 du code de l'environnement](#) ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'[article L. 313-1](#), dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'[article L. 621-30 du code du patrimoine](#) ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'[article L. 642-9 du code du patrimoine](#), établies sur le fondement des [articles 17 à 20](#) de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles [L. 422-1](#) à [L. 422-3](#), dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions rela-

tives aux périmètres de protection délimités en application de [l'article L. 1321-2 du code de la santé publique](#).

#### Article R. 111-34

« La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

#### Article R. 111-35

« Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de

l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de [l'article R. 443-7](#). »

#### Article R. 111-36

« Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

#### Article R. 111-37

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

#### Article R. 111-38

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du [code du tourisme](#) ;



3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du [code de l'urbanisme](#) dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

#### Article R. 111-39

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article [R. 111-38](#).

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

#### Article R. 111-40

« En dehors des emplacements prévus à l'article [R. 111-38](#), l'implantation des

habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du [code du tourisme](#) ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une

durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

#### Article R. 111-41

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le [code de la route](#) interdit de faire circuler. »

#### Article R. 111-42

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du [code du tourisme](#) ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du [code de l'urbanisme](#) dans leur rédaction an-

térieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

#### Article R. 111-43

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article [R. 111-42](#).

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

#### Article R. 111-44

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article [R. 111-42](#) ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les



droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du [code du tourisme](#) ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

#### Article R. 111-45

« Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article [R. 421-19](#) et au e de l'article [R. 421-23](#). »

#### Article R. 111-46

« Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les

résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

#### Article R. 111-47

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le [code de la route](#) n'interdit pas de faire circuler. »

#### Article R. 111-48

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article [R. 111-33](#) ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles [L. 113-1](#) à [L. 113-5](#), ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article [L. 141-1](#) du code forestier. »

#### Article R. 111-49

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article [R. 111-34](#). L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

#### Article R. 111-50

« Nonobstant les dispositions des articles [R. 111-48](#) et [R. 111-49](#), les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article [R. 421-19](#) et au e de l'article [R. 421-23](#) ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

#### **Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

#### Article R. 111-51

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables

# **PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **VOCATION GENERALE DE LA ZONE UA**

La zone UA est une zone urbaine compacte, correspondant au noyau ancien du bourg de Baillet-en-France. La zone urbaine se distingue à la fois par sa densité bâtie marquée, la qualité du patrimoine bâti et par la mixité des fonctions (habitat, commerces, services, équipements...). Il s'agit du centre-bourg autour duquel s'organise la ville de Baillet-en-France.

La zone est concernée par des risques de mouvement de terrain liés au gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'une des causes de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### ARTICLE UA 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Commerces et activités de service

- les cinémas

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt
- les centres de congrès et d'exposition

Exploitation agricole et forestière

- les constructions à usage d'activité forestière
- les constructions à usage agricole

Autres occupations et utilisations du sol

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme, à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée, dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles autorisées en UA 2

- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme
- les décharges
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation

---

## ARTICLE UA 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### RAPPEL

La zone UA est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes les mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### Commerces et activités de service

- les établissements d'artisanat et de commerce de détail dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés

par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les commerces de gros dont la superficie (vente et réserves) n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

#### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions destinées aux bureaux à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>,
  - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent

#### Autres occupations et utilisations du sol

- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les dépôts liés aux activités autorisées, à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants et régulièrement édifiés. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre

- les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers

---

#### ARTICLE UA 3

#### MIXITE FONCTIONELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

#### ARTICLE UA 4

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### *4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait, si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, par des bâtiments en bon état, une clôture minérale conforme aux dispositions détaillées dans l'article UA5, ou par les deux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- aux annexes des constructions à usage d'habitation.

#### ***4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines. Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture,...).

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

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partie du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux articles précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 mètre minimum des limites séparatives.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...),
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de parcelle si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2,60 mètres.

#### ***4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les constructions sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contigües, être édifiées de la manière suivante :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus et sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...),
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### 4.4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 50 % de la superficie constructible de l'unité foncière.

L'emprise au sol des rez-de-chaussée à usage d'activités n'excède pas 70% de la superficie constructible totale de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient,
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...),
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- pour l'édification des annexes et des extensions d'une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>, limitée à une seule fois après l'approbation du PLU, pour des travaux répondant à des normes d'hygiène et/ou de salubrité,

#### 4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

Pour la zone UA, à l'exception du secteur UAe :

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (soit R+2 pour les constructions à usage d'habitation) ou à l'acrotère lorsqu'il existe.

Pour le secteur UAe :

~~Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 11 mètres à l'égout du toit.~~

Pour toute la zone UA :

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour tenir compte de la topographie du terrain,
- pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

---

## ARTICLE UA 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables :  
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **5.1. Volume – niveau d'implantation**

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,60 mètres.

### **5.2. Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Les bâtiments à usage d'activité autorisés devront s'insérer dans leur environnement immédiat et reprendre les tonalités des enduits des habitations.

L'emploi de la tôle brute est interdit.

### **5.3. Toitures**

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères :

- simplicité de volume,
- unité de conception.

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes **et des toits en zinc**, les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, **ou bien quatre pentes, comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale**. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.

Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;
- d'une végétalisation possible.

Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle.

L'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne »), ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture. ~~Elles ne peuvent dépasser 10% de la surface totale de la toiture.~~

~~L'implantation de velux en façade sur rue est interdite dans la rue Jean Nicolas.~~

La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.

Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

Les souches de cheminées doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres, la couverture peut prendre la forme soit :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 mètre,
- d'une toiture à une pente, s'ils sont adossés au bâtiment d'habitation principale ou à un mur de clôture sur limite séparative ; deux pentes dans le cas contraire.

Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles ayant l'aspect de la couleur de la tuile vieillie sans côte apparente. Pour les bâtiments d'activité, ce choix peut porter également sur tout autre matériau en harmonie avec son environnement. L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes. Les ardoises à base d'amiante sont interdites dans tous les cas.

Dans le cas de toiture terrasse, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être posés au nu du plan de couverture et doivent être implantés de façon à être peu visibles de la voie publique.

#### **5.4. Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire (brique creuse, parpaing...) ne doivent pas rester apparents.

Le choix portera sur un enduit taloché ou un enduit gratté à la truelle.

La pierre peut être utilisée, soit en chaînage, soit à joints larges (environ 70 à 80 % de recouvrement).

Les imitations de matériaux sont exclues.

#### **5.5. Clôtures et portails**

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisée dans le prolongement d'un bâtiment seront de même nature et de même teinte que celui-ci. La nécessité d'assurer la continuité bâtie détermine leur hauteur.

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues en harmonie avec le bâti environnant :

- dans la continuité des façades,
- ou sur l'alignement, lorsque les constructions sont en retrait.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux, en claustras divers sont interdites. Elles peuvent prendre la forme soit d'un mur plein traditionnel enduit percé d'un portail, soit d'un soubassement d'un mètre au plus (muret), surmonté d'une grille, doublée ou non d'une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- par un mur enduit (à l'exclusion de panneaux de béton),

- par un grillage doublé d'une haie,
- ou par un soubassement d'une hauteur de 0,60 m au plus, surmonté d'un grillage doublé d'une haie.

En façade et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### ***5.6. Ouvertures – balcons et ouvrages divers***

En façade sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges.

La règle ci-dessus ne concerne pas les portes de garage et les baies vitrées.

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, réalisées en bois ou tout autre matériau de même apparence et de même proportion, doivent être peintes ou lasurées suivant un nuancier en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse.

Les ouvrages complexes en fer forgé, avec ou sans motif de décoration, sont exclus.

### ***5.7. Vérandas***

Les vérandas sont autorisées autant que la surface de plancher le permette.

Leur hauteur est limitée à 4 mètres et la pente du toit ne doit pas être inférieure à 10°.

Elles doivent être en harmonie avec la composition architecturale du bâti auquel elles s'adossent.

### ***5.8. Performances énergétiques et environnementales***

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.

**Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.**

---

#### ARTICLE UA 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés ou remplacés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantation d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance de feuillus).

~~La surface éco-aménageable (non imperméabilisée) doit représenter au moins 40 % de la surface totale de la parcelle.~~

**Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.**

L'utilisation des essences locales est obligatoire. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Les plantations existantes doivent être au maximum maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être paysagées.

---

#### ARTICLE UA 7

#### STATIONNEMENT



## 7.1 Principes

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

## 7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- Constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération collective :
  - Pour les types F1 : 1 place de stationnement par logement
  - Pour les types F2-F3 : 2 places de stationnement par logement
  - Pour les types F4 : 3 places de stationnement par logement
- Constructions à usage d'habitation individuelle : au minimum 2 places de stationnement par logement, dont au moins 1 place couverte (y compris pergola).
- Constructions à usage d'habitation, avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- Constructions à usage artisanales, commerciales et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières : 1 place de stationnement par chambre, et 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant
- Etablissements recevant du public : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

### ***7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes***

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

### ***7.4 Dérogations***

Le constructeur peut toutefois :

- Soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- Soit être tenu pour quitte de cette obligation, en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc de stationnement, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### ***7.5 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés***

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UA 8

#### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### **8.1 Accès**

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3.50m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## 8.2 Voies

**RAPPEL** : Au sens du Code de l'Urbanisme, une voie est une infrastructure aménagée, carrossable en tout temps.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et pour le ramassage des ordures ménagères.

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

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

---

### ARTICLE UA 9

#### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les réseaux devront être conformes aux exigences de la commune.

#### 9.1 Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 9.2 Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au zonage d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 9.3 Réseau d'eaux pluviales

~~Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,

- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

#### *9.4 Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz*

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent, sur le terrain d'assiette de l'opération, être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### *9.5 Réseaux de communication électronique*

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond à une zone mixte accueillant de l'habitat, des services et des activités, dans le prolongement du noyau ancien, et où le bâti s'organise selon une trame discontinue.

La zone est concernée par des risques de mouvement de terrain liés au gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'une des causes de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### ARTICLE UB 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

#### Commerces et activités de service

- les cinémas

#### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt

- les centres de congrès et d'exposition

#### Exploitation agricole et forestière

- les exploitations agricoles et forestières

#### Autres occupations et utilisations du sol

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme, à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée, dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à l'exception de celles autorisées en UB 2
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme
- les décharges
- l'ouverture et l'exploitation de carrières



- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation

---

## ARTICLE UB 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### Habitation

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

#### Commerces et activités de service

- les établissements d'artisanat et de commerce de détail,
- les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les commerces de gros dont la superficie (vente et réserves) n'excède pas 500 m<sup>2</sup>,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, les restaurants

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont autorisées dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

#### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions destinées aux bureaux à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>,
  - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent

#### Autres occupations et utilisations du sol

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les dépôts liés aux activités autorisées, à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination, dans la limite de la surface hors-œuvre nette surface de plancher détruite. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre
- les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers
- les clôtures
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non

De plus, dans les secteurs affectés par le bruit :

Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux transports terrestres, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 104 liaison Cergy-Roissy, les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, précisé en annexe du règlement, conformément à l'arrêté préfectoral 01.177 du 27 septembre 2001.

---

ARTICLE UB 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

---

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---



---

ARTICLE UB 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

***4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques***

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique,
- soit avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### ***4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut d'implantation sur ces limites, des marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées :

- dans le cas de baies éclairant la construction, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baie, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au-moins égal à 2,50 mètres.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture,...).

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

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partie du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux articles précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de parcelle si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2,60 mètres.

#### ***4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les constructions sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contigües, être édifiées de la manière suivante :

- dans le cas de baies éclairant la construction, la distance entre deux constructions doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baie, la distance entre deux constructions doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus et sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### ***4.4. L'emprise au sol des constructions***

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient,
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### ***4.5. Hauteur des constructions***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

##### **Pour les constructions à usage d'habitat collectif**

La hauteur ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (soit R+2 maximum) ou à l'acrotère lorsqu'il existe.

##### **Pour les constructions à usage d'habitat individuel**

La hauteur ne peut excéder 7.5 mètres à l'égout du toit (soit R+1+C maximum) ou à l'acrotère lorsqu'il existe.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour tenir compte de la pente du terrain,
- pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics et d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

---

## ARTICLE UB 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

---

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### ***5.1. Volume – niveau d'implantation***

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,60 mètres.

## 5.2. Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères :

- simplicité de volume,
- unité de conception.

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes **et des toits en zinc**, les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, **ou bien quatre pentes, comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale**. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que l'habitation.

**Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :**

- **d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;**
- **d'une végétalisation possible.**

**Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.**

Le faitage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne »), ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture. **Elles ne peuvent dépasser 10% de la surface totale de la toiture.**

**L'implantation de velux en façades sur rue est interdite dans la rue Jean-Nicolas.**

**La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.**

**Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.**

Les souches de cheminées doivent rester près du faitage.

Dans le cas de bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres, la couverture peut prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 mètre,
- ou d'une toiture à une pente, s'ils sont adossés au bâtiment d'habitation principale ou à un mur de clôture sur limite séparative ; deux pentes dans le cas contraire.

A l'exception des vérandas, les matériaux de couverture utilisés doivent être de la couleur de la tuile vieillie (brun, orangé) sans côte apparente. Pour les bâtiments d'activités autorisés, ce choix peut porter également sur tout autre matériau en harmonie avec son environnement.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes. Les ardoises à base d'amiante sont interdites dans tous les cas.

Dans le cas de toiture terrasse, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative.

Les panneaux solaires devront être posés au nu du plan de couverture et implantés de façon à être peu visibles de la voie publique.

### ***5.3. Façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire (brique creuse, parpaing...) ne doivent pas rester apparents.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.

La pierre peut être utilisée, soit en chaînage, soit à joints larges (environ 70 à 80 % de recouvrement).

Les imitations de matériaux sont exclues.

### ***5.4. Clôtures et portails***

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisée dans le prolongement d'un bâtiment seront de même nature et de même teinte que celui-ci.

Les clôtures sur rue doivent être conçues en harmonie avec le bâti environnant :

- dans la continuité des façades,
- ou sur l'alignement, lorsque les constructions sont en retrait.

Elles peuvent prendre la forme d'un mur plein traditionnel, enduit percé d'un portail ou d'un soubassement d'un mètre au plus, surmonté d'une grille en ferronnerie, doublée ou non d'une haie végétale.



Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- par un mur enduit (à l'exclusion de panneaux de béton),
- par un grillage doublé d'une haie,
- ou par un soubassement d'une hauteur de 0,60 m au plus, surmonté d'un grillage en panneaux rigides soudés, doublé d'une haie.

En façade sur rue et en limite séparative (latérales et fond de parcelle), la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### ***5.5. Ouvertures – balcons et ouvrages divers***

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, réalisées en bois ou tout autre matériau de même apparence et de même proportion, doivent être peintes ou lasurées suivant un nuancier en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse.

Les ouvrages complexes en fer forgé, avec ou sans motif de décoration, sont exclus.

### ***5.6. Vérandas***

Les vérandas sont autorisées autant que l'emprise au sol autorisée le permette.

Leur hauteur est limitée à 4 mètres et la pente du toit ne doit pas être inférieure à 10°.

Elles doivent être en harmonie avec la composition architecturale du bâti auquel elles s'adossent.

### ***5.7. Performances énergétiques et environnementales***

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.

**Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.**

---

#### ARTICLE UB 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel de la zone UB, doivent être préservés ou remplacés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantation d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance de feuillus).

~~Des espaces paysagers, engazonnés et plantés seront aménagés sur une surface d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle (les espaces de stationnement aménagés avec des dalles evergreen rentrent dans ce calcul).~~

**Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70 % de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.**

Les essences à utiliser sont les essences locales.

Les plantations existantes doivent être au maximum maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être paysagées.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et la voirie, doivent être plantées à raison d'au-moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

### **7.1 Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

### **7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

- Constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération collective :
  - Pour les types F1 : 1 place de stationnement par logement
  - Pour les types F2-F3 : 2 places de stationnement par logement
  - Pour les types F4 : 3 places de stationnement par logement
- Constructions à usage d'habitation individuelle : au minimum 2 places de stationnement par logement, dont au moins 1 place couverte (y compris pergola).
- Constructions à usage d'habitation, avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.
- Constructions à usage artisanales, commerciales et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières : 1 place de stationnement par chambre, et 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant.
- Etablissements recevant du public : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

### ***7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes***

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

### ***7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés***

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UB 8

#### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### **8.1 Accès**

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50 m.

#### **8.2 Voies**

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

Les voies doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

---

## ARTICLE UB 9

---

### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### *9.1. Réseau d'eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### *9.2. Réseau d'eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au zonage d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### *9.3. Réseau d'eaux pluviales*

~~Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération. doivent être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

~~Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.~~

~~Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

#### *9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### *9.5. Réseaux de communication électronique*

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.



## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone dédiée principalement à l'habitat résidentiel.

La zone urbaine s'inscrit dans l'emprise du site classé. Aussi, seules les évolutions du bâti existant sont autorisées, sans création de surface de plancher supplémentaire.

La zone est concernée par des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'une des causes de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### ARTICLE UC 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

#### Commerces et activités de service

- les constructions à usage artisanal

- les constructions à usage commercial
- les cinémas

#### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition

#### Exploitation agricole et forestière

- les exploitations agricoles et forestières

#### Autres occupations et utilisations du sol

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée, dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UH 2
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme

- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les décharges et dépôts de toute nature.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation

---

## ARTICLE UC 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les évolutions du bâti existant régulièrement édifié, sans création de surface de plancher supplémentaire.
- les annexes usuelles aux habitations à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination, dans la limite de la surface de plancher détruite. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre
- les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers des espaces non construits
- les clôtures

---

## ARTICLE UC 3

### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### ARTICLE UC 4

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'une construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### ***4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques***

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au-moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...),
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves,...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture,...). Ils doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

#### ***4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines. Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales aboutissant aux voies. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture,...).

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

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partie du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux articles précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de parcelle si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2,60 mètres.

#### ***4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les constructions sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contigües, être édifiées de la manière suivante :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus et sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)

#### ***4.4. L'emprise au sol des constructions***

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 15% de la superficie constructible de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient,
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)

#### ***4.5. Hauteur des constructions***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (R+1) ou à l'acrotère lorsqu'il existe.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour tenir compte de la pente du terrain,
- pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics et d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

---

#### ARTICLE UC 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y intégrer harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### *5.1. Volume – niveau d'implantation*

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,60 mètres.

### *5.2. Toitures*

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères :

- simplicité de volume,
- unité de conception.

~~Les toitures doivent comporter deux ou quatre pentes, comprises entre 35° et 45° pour la tuile. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que l'habitation.~~

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes, et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes, comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.

Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;



- d'une végétalisation possible.

Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle.

L'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne »), ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture. ~~L'implantation de velux en façades sur rue est interdite.~~

La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite. ~~Elles ne peuvent dépasser 10% de la surface totale de la toiture.~~

Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

Les souches de cheminées doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres, la couverture peut prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 mètre,
- ou d'une toiture à une pente, s'ils sont adossés au bâtiment d'habitation principale ou à un mur de clôture sur limite séparative ; deux pentes dans le cas contraire.

Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles ayant l'aspect de la couleur de la tuile vieillie sans côte apparente. Pour les bâtiments d'activité, ce choix peut porter également sur tout autre matériau en harmonie avec son environnement. L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes. Les ardoises à base d'amiante sont interdites dans tous les cas.

Dans le cas de toiture terrasse, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative.

Les panneaux solaires devront être implantés de façon à être peu visibles de la voie publique.

### **5.3. Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.

La pierre peut être utilisée, soit en chaînage, soit à joints larges (environ 70 à 80% de recouvrement).

Les imitations de matériaux sont exclues.

### **5.4. Clôtures et portails**

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisée dans le prolongement d'un bâtiment seront de même nature et de même teinte que celui-ci. La nécessité d'assurer la continuité bâtie détermine leur hauteur.

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues en harmonie avec le bâti environnant :

- dans la continuité des façades,
- ou sur l'alignement, lorsque les constructions sont en retrait.

Elles peuvent prendre la forme d'un mur plein traditionnel enduit percé d'un portail ou d'un soubassement d'un mètre au plus, surmonté d'une grille, doublée ou non d'une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- par un mur enduit (à l'exclusion de panneaux de béton),
- par un grillage doublé d'une haie,
- ou par un soubassement d'une hauteur de 0,60 m au plus, surmonté d'un grillage doublé d'une haie.

En façade et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En cas de murs pleins, des espaces de perméabilité devront être aménagés pour permettre le maintien des continuités écologiques.

### **5.5. Ouvertures – balcons et ouvrages divers**

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5 mètre).

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, réalisées en bois ou tout autre matériau de même apparence et de même proportion, doivent être peintes ou lasurées suivant un nuancier en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse.

Les ouvrages complexes en fer forgé, avec ou sans motif de décoration, sont exclus.

### **5.6. Vérandas**

Les vérandas sont autorisées autant que la surface de plancher le permette.

Leur hauteur est limitée à 4 mètres et la pente du toit ne doit pas être inférieure à 10°.

Elles doivent être en harmonie avec la composition architecturale du bâti auquel elles s'adossent.

### **5.7. Performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.

Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.

---

## ARTICLE UC 6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantation d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance de feuillus).

~~Des espaces paysagers et plantés seront aménagés sur une surface d'au moins 30% 40% de la surface totale de la parcelle.~~

Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.

Les essences à utiliser sont les essences locales.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup>.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au-moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

---

## ARTICLE UC 7

### STATIONNEMENT

#### *7.1 Principes*

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

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

### **7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

- Constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération collective :
  - Pour les types F1 : 1 place de stationnement par logement
  - Pour les types F2-F3 : 2 places de stationnement par logement
  - Pour les types F4 : 3 places de stationnement par logement
- Constructions à usage d'habitation : au minimum 2 places de stationnement par logement, dont au moins 1 place couverte (y compris pergola).
- Constructions à usage d'habitation, avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- Constructions à usage artisanales, commerciales et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières : 1 place de stationnement par chambre, et 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant
- Etablissements recevant du public : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces pour le stationnement des visiteurs, à raison d'au moins 1 place pour 4 logements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

### **7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes**

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,

- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

#### ***7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés***

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### ARTICLE UC 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### ***8.1 Accès***

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **8.2 Voies**

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

Les voies doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

---

## ARTICLE UC 9

### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### **9.1 Réseau d'eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **9.2 Réseau d'eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au zonage d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public devra être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement et donc en cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

### 9.3 Réseau d'eaux pluviales

~~Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, lorsqu'il existe.~~

~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~

~~Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.~~

~~En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le



rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

#### *9.4 Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

### ***9.5 Réseaux de communication électronique***

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UD

Zone urbaine identifiée pour répondre au développement urbain. Il s'agit d'îlots intra-urbains à requalifier / à densifier pour optimiser les enveloppes agglomérées existantes.

« Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classés au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L. 112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013. »

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

---

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

---

### ARTICLE UD 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

#### Commerces et activités de service

- les cinémas
- les restaurants
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique
- les commerces de gros
- les constructions à usage artisanal

#### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt

- les centres de congrès et d'exposition

#### Exploitation agricole et forestière

- les exploitations forestières
- les exploitations agricoles

#### Autres occupations et utilisations du sol

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée, dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à l'exception de celles autorisées en UD 2
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme
- les décharges

- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation

---

## ARTICLE UD 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### Habitation

- les constructions à usage d'habitation

#### Commerces et activités de service

- les commerces de détail à condition d'occuper le rez-de-chaussée des immeubles à usage d'habitation
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'occuper le rez-de-chaussée des immeubles à usage d'habitation

#### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions destinées aux bureaux à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>,
  - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent

#### Autres occupations et utilisations du sol

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les dépôts liés aux activités autorisées, à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination, dans la limite de la surface hors-œuvre nette surface de plancher détruite. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre
- les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers
- les clôtures

- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non

En plus, dans les secteurs affectés par le bruit :

Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux transports terrestres, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 104 liaison Cergy-Roissy, les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, précisé en annexe du règlement, conformément à l'arrêté préfectoral 01.177 du 27 septembre 2001.

---

ARTICLE UD 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non règlementé

---

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

---

ARTICLE UD 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

Dans le cas d'une construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

***4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques***

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### *4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines. Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées :

- dans le cas de baie éclairant la construction, un retrait d'au-moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives,
- si pas de baie, un retrait d'au-moins 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture,...).

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

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partie du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux articles précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de parcelle si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2,60 mètres.

#### ***4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les constructions sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contigües, être édifiées de la manière suivante :

- dans le cas de baies éclairant la construction, la distance entre deux constructions doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baie, la distance entre deux constructions doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus et sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### ***4.4. L'emprise au sol des constructions***

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient,
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### ***4.5. Hauteur des constructions***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

##### **Pour les constructions à usage d'habitat collectif**

La hauteur ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (soit R+2 pour les habitations) ou à l'acrotère lorsqu'il existe.

##### **Pour les constructions à usage d'habitat individuel**

La hauteur ne peut excéder 7.5 mètres à l'égout du toit (R+1+C pour les habitations) ou à l'acrotère lorsqu'il existe.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour tenir compte de la pente du terrain,
- pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics et d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

---

## ARTICLE UD 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

---

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### ***5.1. Volume – niveau d'implantation***

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,60 mètres.

## 5.2. Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères :

- simplicité de volume,
- unité de conception.

A l'exception **des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc**, les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, **ou bien quatre pentes, comprises entre 25° et 35° sur l'horizontal**. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que l'habitation.

**Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :**

- **d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;**
- **d'une végétalisation possible.**

**Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.**

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne »), ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture.

**Ces dernières sont interdites sur la façade principale.**

**L'implantation de velux en façades sur rue est interdite.**

**La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite. Elles ne peuvent dépasser 10% de la surface totale de la toiture.**

**Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.**

Les souches de cheminées doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres, la couverture peut prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 mètre,
- ou d'une toiture à une pente, s'ils sont adossés au bâtiment d'habitation principale ou à un mur de clôture sur limite séparative ; deux pentes dans le cas contraire.

A l'exception des vérandas, les matériaux de couverture utilisés doivent être de la couleur de la tuile vieillie (brun, orangé) sans côte apparente. Pour les bâtiments d'activités autorisés, ce choix peut porter également sur tout autre matériau en harmonie avec son environnement.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes. Les ardoises à base d'amiante sont interdites dans tous les cas.

Dans le cas de toiture terrasse, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative.

Les panneaux solaires devront être posés au nu du plan de couverture et implantés de façon à être peu visibles de la voie publique.

### **5.3. Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire (brique creuse, parpaing...) ne doivent pas rester apparents.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.

La pierre peut être utilisée, soit en chaînage, soit à joints larges (environ 70 à 80 % de recouvrement).

Les imitations de matériaux sont exclues.

### **5.4. Clôtures et portails**

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisée dans le prolongement d'un bâtiment seront de même nature et de même teinte que celui-ci.

Les clôtures sur rue doivent être conçues en harmonie avec le bâti environnant :

- dans la continuité des façades,
- ou sur l'alignement, lorsque les constructions sont en retrait.

Elles peuvent prendre la forme d'un mur plein traditionnel, enduit percé d'un portail ou d'un soubassement d'un mètre au plus, surmonté d'une grille en ferronnerie, doublée ou non d'une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- par un mur enduit (à l'exclusion de panneaux de béton),
- par un grillage doublé d'une haie,
- ou par un soubassement d'une hauteur de 0,60 m au plus, surmonté d'un grillage en panneaux rigides soudés, doublé d'une haie.

En façade sur rue et en limite séparative (latérales et fond de parcelle), la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### ***5.5. Ouvertures – balcons et ouvrages divers***

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, réalisées en bois ou tout autre matériau de même apparence et de même proportion, doivent être peintes ou lasurées suivant un nuancier en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse.

Les ouvrages complexes en fer forgé, avec ou sans motif de décoration, sont exclus.

### ***5.6. Vérandas***

Les vérandas sont autorisées autant que l'emprise au sol autorisée le permette.

Leur hauteur est limitée à 4 mètres et la pente du toit ne doit pas être inférieure à 10°.

Elles doivent être en harmonie avec la composition architecturale du bâti auquel elles s'adossent.

### ***5.7. Performances énergétiques et environnementales***

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.

**Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.**

---

#### ARTICLE UD 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés ou remplacés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantation d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance de feuillus).

~~Des espaces paysagers, engazonnés et plantés seront aménagés sur une surface d'au moins 30% 40% de la surface totale de la parcelle (les espaces de stationnement aménagés avec des dalles evergreen rentrent dans ce calcul).~~

**Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.**

Les essences à utiliser sont les essences locales.

Les plantations existantes doivent être au maximum maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être paysagées.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et la voirie, doivent être plantées à raison d'au-moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

---

ARTICLE UD 7

STATIONNEMENT

---

### *7.1 Principes*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

### *7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles*

- Constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération collective :
  - Pour les types F1 : 1 place de stationnement par logement
  - Pour les types F2-F3 : 2 places de stationnement par logement
  - Pour les types F4 : 3 places de stationnement par logement
- Constructions à usage d'habitation : au minimum 2 places de stationnement par logement, dont au moins 1 place couverte (y compris pergola).
- Constructions à usage d'habitation, avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- Constructions à usage artisanales, commerciales et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières : 1 place de stationnement par chambre, et 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant
- Etablissements recevant du public : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces pour le stationnement des visiteurs, à raison d'au moins 1 place pour 4 logements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

### *7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes*

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

### *7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés*

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE UD 8

---

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

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

### *8.1 Accès*



Pour être constructible un terrain doit présenter un accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50 m.

## **8.2 Voies**

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

Les voies doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

---

### ARTICLE UD 9

#### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

### **9.1. Réseau d'eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au zonage d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 9.2. Réseau d'eaux pluviales

~~Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

~~Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.~~

~~Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Crout et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,

- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

### *9.3. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### *9.4. Réseaux de communication électronique*

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine mixte à vocation d'activités économique, industrielles, scientifiques et techniques, aux activités artisanales et commerciales, et d'habitat.

*En plus, dans les secteurs affectés par le bruit :*

Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux transports terrestres, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 104 liaison Cergy-Roissy, de la RN1 et de la Voie Ferrée Epinay-Villetaneuse-Le Tréport, repérés sur les plans de zonage, les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, précisé en annexe du règlement, conformément à l'arrêté préfectoral 01.177 du 27 septembre 2001.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### ARTICLE UE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Commerces et activités de service

- les cinémas

Exploitation agricole et forestière

- les exploitations agricoles
- les exploitations forestières

#### Autres occupations et utilisations du sol

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée, dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les décharges et dépôts de toute nature, sauf ceux autorisés à l'article UI 2

---

### ARTICLE UE 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### Habitation

- l'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation

##### Commerces et activités de service

- les établissements d'artisanat et de commerce de détail
- les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les commerces de gros dont la superficie (vente et réserves) n'excède pas 500 m<sup>2</sup>
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, les restaurants

##### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions à usage d'entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition
- les bureaux

##### Autres occupations et utilisations du sol

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les établissements, les installations classées ou non classées, les dépôts de toute nature, à l'exclusion des activités liées au ferrailage ou « casse-auto »,

aux hydrocarbures sauf ceux nécessaires à l'exploitation, et à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion, ainsi que les impacts environnementaux

- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination, dans la limite de la surface hors-œuvre nette surface de plancher détruite. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre
- les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers
- les clôtures

---

#### ARTICLE UE 3

#### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

---

### **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

---

#### ARTICLE UE 4

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'une construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### ***4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques***

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...).

Dans la zone non aedificandi, toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers
- des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement (sauf pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup>)

Par rapport aux voies ferrées, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

#### ***4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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

Les constructions peuvent être implantées en limite. A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,

- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture,...).

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

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partie du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux articles précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

#### ***4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les constructions sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contigües, être édifiées de la manière suivante :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :



- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus et sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

#### ***4.4. L'emprise au sol des constructions***

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 70% de la superficie constructible de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient,
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)

#### ***4.5. Hauteur des constructions***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit (R+3) ou à l'acrotère lorsqu'il existe.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales) ou pour les constructions d'intérêt général, équipements publics.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics et d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisations justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### *5.1. Volume – niveau d'implantation*

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,60 mètres.

### *5.2. Toitures*

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.

~~La pente minimum est ramenée à 30°. Une pente inférieure peut toutefois être autorisée si des raisons techniques ou architecturales le justifient.~~

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale. La

penne minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.

Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;
- d'une végétalisation possible.

Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle.

Le choix du matériau de couverture doit respecter l'harmonie des constructions avoisinantes.

La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.

Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

Les panneaux solaires devront être posés au nu du plan de couverture.

### ***5.3. Façades et Matériaux***

Les tonalités des matériaux utilisés doivent être dénuées de toute agressivité et en harmonie avec le contexte environnant.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les murs d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

### ***5.4. Clôtures et portails***

Les clôtures sur voies d'accès doivent comporter un soubassement d'une hauteur de 0,60 m au plus, surmonté d'un grillage doublé par une haie mélangée.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par un grillage doublé d'une haie.

En façade et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En cas de murs pleins, des espaces de perméabilité devront être aménagés pour permettre le maintien des continuités écologiques.

### ***5.5. Ouvertures – balcons et ouvrages divers***

La composition des ouvertures en façade, les menuiseries extérieures, doivent être en harmonie avec leur environnement.

### ***5.6. Vérandas***

Les vérandas sont autorisées autant que la surface de plancher le permette. Leur hauteur est limitée à 4 mètres et la pente du toit ne doit pas être inférieure à 10°. Elles doivent être en harmonie avec la composition architecturale du bâti auquel elles s'adossent.

### ***5.7. Performances énergétiques et environnementales***

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.

**Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.**

---

## ARTICLE UE 6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

~~Pour toute construction nouvelle, une surface éco-aménageable d'au moins 60% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.~~

Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantation d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance de feuillus), avec des **essences locales**.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque "secteur" ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

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

---

## ARTICLE UE 7

### STATIONNEMENT

#### *7.1. Principes*

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

### **7.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

- Constructions à usage artisanales, commerciales et de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage industriel: 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'entrepôts: 1 place de stationnement par tranche de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières: 1 place par chambre, et 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant
- Etablissements recevant du public: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

### **7.3. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement.

### **7.5. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

Les réseaux devront être conformes aux exigences de la commune.

---

### ARTICLE UE 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

##### **8.1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

##### **8.2. Voies**

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

Les voies doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

---

## ARTICLE UE 9

### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### ***9.1. Réseau d'eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

#### ***9.2. Réseau d'eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au zonage d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public devra être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement et donc en cas d'assainissement autonome, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place, au frais des bénéficiaires.

#### ***9.3. Réseau d'eaux pluviales***



~~Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, lorsqu'il existe.~~

~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~

~~Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.~~

~~En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

#### *9.4 Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être **aménagés en souterrain**, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

#### *9.5 Réseaux de communication électronique*

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UG

La zone UG est une zone urbaine qui englobe les différents développements urbains (à dominante pavillonnaire) de la ville de Baillet-en-France.

Afin de tenir compte des disparités urbaines observées, la zone UG comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur UGb, qui correspond à un secteur dense d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé, sur le hameau des Clottins
- Le secteur UGc, qui identifie un secteur pavillonnaire très dense, sur le hameau des Clottins
- Le secteur UGd, qui identifie un petit secteur à l'extrémité sud de la rue du Chemin Blanc et où les habitations devront être limitées en hauteur.

La zone est concernée par des risques de mouvement de terrain liés au gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'une des causes de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

De même, la zone est concernée par des sensibilités hydrauliques (eaux pluviales). Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons. En conséquence, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée dans une bande de 20 mètres centrés sur les axes connus.

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes les mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classés au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L. 112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

---

## **SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

---

### ARTICLE UG 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Commerces et activités de service

- Les constructions à usage artisanal
- les cinémas

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition

Exploitation agricole et forestière

- les exploitations forestières

Autres occupations et utilisations du sol

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée, dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UG 2

- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les décharges et dépôts de toute nature, sauf ceux autorisés à l'article UG2
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation

---

## ARTICLE UG 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les établissements qui seront autorisés ne pourront avoir une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### Habitation

- les constructions à usage d'habitation et d'hébergement et leurs annexes
- les lotissements à usage d'habitation

#### Commerces et activités de service

- les établissements de commerce de détail,
- les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

- les commerces de gros dont la superficie (vente et réserves) n'excède pas 300 m<sup>2</sup>,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, les restaurants

Autres occupations et utilisations du sol

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les dépôts liés aux activités autorisées, à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination, dans la limite de la surface hors-œuvre nette surface de plancher détruite. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre
- les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers des espaces non construits
- les clôtures

Dans les secteurs affectés par le bruit :

Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux transports terrestres, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 104 liaison Cergy-Roissy, repérés sur les plans de zonage, les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, précisé en annexe du règlement, conformément à l'arrêté préfectoral 01.177 du 27 septembre 2001.

---

ARTICLE UG 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

---

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

---

ARTICLE UG 4

## VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### ***4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques***

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Cette distance doit être portée à 6 mètres au droit de l'entrée des garages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...),
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves,...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture,...),
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### ***4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines. Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales aboutissant aux voies. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.



Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture,...).

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

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partie du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux articles précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- **à la construction d'une piscine (dans les secteurs UGb et UGc uniquement)**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de parcelle si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2,60 mètres.

#### ***4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Les constructions sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être édifiées de la manière suivante :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,

- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus et sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- **à la construction d'une piscine (dans les secteurs UGb et UGc uniquement)**

#### *4.4. L'emprise au sol des constructions*

##### **Dans la zone UG, sauf les secteurs UGb et UGc :**

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 50% de la superficie constructible de l'unité foncière.

##### **Dans les secteurs UGb et UGc :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol actuelle. Sont toutefois autorisés pour chaque maison :

- la fermeture des loggias, y compris couverture et fermeture de l'escalier extérieur dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- un abri de jardin dans la limite de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient,
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)

- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- **à la construction d'une piscine (dans les secteurs UGb et UGc uniquement).**

#### **4.5. Hauteur des constructions**

**Concernant le sous-secteur UGd**, la hauteur des constructions ne peut excéder un rez-de-chaussée (R).

**Concernant le reste de la zone UG (y compris UGb et UGc)**, pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (R+1) ou à l'acrotère lorsqu'il existe.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour tenir compte de la pente du terrain,
- pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics et d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

---

### ARTICLE UG 5

#### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **5.1. Volume – niveau d'implantation**

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,60 mètres.

### **5.2. Toitures**

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères :

- simplicité de volume,
- unité de conception.

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes comprises entre 25° et 35° sur l'horizontal. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.

Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;
- d'une végétalisation possible.

**Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.**

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle.

L'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne »), ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture. **Elles ne peuvent dépasser 10% de la surface totale de la toiture.**

**L'implantation de velux en façades sur rue est interdite dans la rue Jean Nicolas.**

**La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.**

**Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.**

Les souches de cheminées doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres, la couverture peut prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 mètre,
- ou d'une toiture à une pente, s'ils sont adossés au bâtiment d'habitation principale ou à un mur de clôture sur limite séparative ; deux pentes dans le cas contraire.

Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles ayant l'aspect de la couleur de la tuile vieillie sans côte apparente. Pour les bâtiments d'activité, ce choix peut porter également sur tout autre matériau en harmonie avec son environnement. L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes. Les ardoises à base d'amiante sont interdites dans tous les cas.

### **5.3. Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.

La pierre peut être utilisée, soit en chaînage, soit à joints larges (environ 70 à 80% de recouvrement).

Les imitations de matériaux sont exclues.

#### **5.4. Clôtures et portails**

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisée dans le prolongement d'un bâtiment seront de même nature et de même teinte que celui-ci. La nécessité d'assurer la continuité bâtie détermine leur hauteur.

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues en harmonie avec le bâti environnant :

- dans la continuité des façades,
- ou sur l'alignement, lorsque les constructions sont en retrait.

Elles peuvent prendre la forme d'un mur plein traditionnel enduit percé d'un portail ou d'un soubassement d'un mètre au plus, surmonté d'une grille, doublée ou non d'une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- par un mur enduit (à l'exclusion de panneaux de béton),
- par un grillage doublé d'une haie,
- ou par un soubassement d'une hauteur de 0,60 m au plus, surmonté d'un grillage doublé d'une haie.

En façade et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

#### **5.5. Ouvertures – balcons et ouvrages divers**

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5 mètre).

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, réalisées en bois ou tout autre matériau de même apparence et de même proportion, doivent être peintes ou lasurées suivant un nuancier en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse.

Les ouvrages complexes en fer forgé, avec ou sans motif de décoration, sont exclus.

### **5.6. Vérandas**

Les vérandas sont autorisées autant que la surface de plancher le permette.

Leur hauteur est limitée à 4 mètres et la pente du toit ne doit pas être inférieure à 10°.

Elles doivent être en harmonie avec la composition architecturale du bâti auquel elles s'adossent.

### **5.7. Performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.**

---

## ARTICLE UG 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS  
ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantation d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance de feuillus).

~~Des espaces paysagers et plantés seront aménagés sur une surface d'au moins 30% 40% de la surface totale de la parcelle.~~

**Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.**

Les essences à utiliser sont les essences locales.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup>.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au-moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

---

## ARTICLE UG 7

### STATIONNEMENT

#### *7.1 Principes*

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

#### *7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles*

- Constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération collective :
  - Pour les types F1 : 1 place de stationnement par logement



- Pour les types F2-F3 : 2 places de stationnement par logement
- Pour les types F4 : 3 places de stationnement par logement
- Constructions à usage d'habitation : au minimum 2 places de stationnement par logement, dont au moins 1 place couverte (y compris pergola).
- Constructions à usage d'habitation, avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- Constructions à usage artisanales, commerciales et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières : 1 place de stationnement par chambre, et 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant
- Etablissements recevant du public : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces pour le stationnement des visiteurs, à raison d'au moins 1 place pour 4 logements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

### ***7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes***

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

### ***7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés***

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

### **7.5 Dérogations**

Le constructeur peut toutefois :

- Soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- Soit être tenu pour quitte de cette obligation, en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc de stationnement, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

---

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

---

### **ARTICLE UG 8**

#### **DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

### **8.1 Accès**

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50 m.

## **8.2 Voies**

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

Les voies doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

---

## ARTICLE UG 9

### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### **9.1. Réseau d'eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **9.2. Réseau d'eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au zonage d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public devra être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement et donc en cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

### 9.3. Réseau d'eaux pluviales

~~Pour tout nouveau projet (construction nouvelle, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, lorsqu'il existe.~~

~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~

~~Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.~~

~~En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le

rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

#### *9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### *9.5. Réseaux de communication électronique*

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UI

La zone UI est une zone d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques et aux activités artisanales et commerciales.

La zone est concernée par des risques d'inondation pluviale. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons. En conséquence, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée dans une bande de 20 mètres centrée sur les axes d'écoulement connus.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classés au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L. 112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

---

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

---

### ARTICLE UI 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Habitation

- les nouvelles constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles autorisées à l'article UI 2
- les lotissements à usage d'habitation

#### Commerces et activités de service

- les cinémas

#### Exploitation agricole et forestière

- les exploitations agricoles
- les exploitations forestières

#### Autres occupations et utilisations du sol

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée, dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les décharges et dépôts de toute nature, sauf ceux autorisés à l'article UI 2

---

### ARTICLE UI 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### Habitation

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés dans la limite d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup>
- l'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation

#### Commerces et activités de service

- les établissements d'artisanat et de commerce de détail



- les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les commerces de gros dont la superficie (vente et réserves) n'excède pas 500 m<sup>2</sup>
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, les restaurants

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition
- les bureaux

Autres occupations et utilisations du sol

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les établissements, les installations classées ou non classées, les dépôts de toute nature, à l'exclusion des activités liées au ferrailage ou « casse-auto », aux hydrocarbures sauf ceux nécessaires à l'exploitation, et à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion, ainsi que les impacts environnementaux
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination, dans la limite de la surface hors-œuvre nette surface de plancher détruite. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre
- les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers
- les clôtures

En plus, dans les secteurs affectés par le bruit :

Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux transports terrestres, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 104 liaison Cergy-Roissy, de la RN1 et de la Voie Ferrée Epinay-Villetaneuse-Le Tréport, repérés sur les plans de zonage, les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, précisé en annexe du règlement, conformément à l'arrêté préfectoral 01.177 du 27 septembre 2001.

---

ARTICLE UI 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

---

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### ARTICLE UI 4

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'une construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### ***4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques***

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...).

*Dans la zone non aedificandi*, toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers

- des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement (sauf pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup>)

Par rapport aux voies ferrées, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

#### ***4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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

Les constructions peuvent être implantées en limite. A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture,...).

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

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partie du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux articles précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

#### ***4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé.

#### ***4.4. L'emprise au sol des constructions***

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 70% de la superficie constructible de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient,
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)

#### ***4.5. Hauteur des constructions***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit (R+3) ou à l'acrotère lorsqu'il existe.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs,

silos, clochers et autres structures verticales) ou pour les constructions d'intérêt général, équipements publics.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics et d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisations justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

---

## ARTICLE UI 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme restent applicables :  
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### *5.1. Volume – niveau d'implantation*

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,60 mètres.

## 5.2. Toitures

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise).

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.

Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;
- d'une végétalisation possible.

Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.

Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

## 5.3. Façades et Matériaux

L'emploi de la tôle non peinte est interdit.

Les tonalités des matériaux utilisés doivent être dénuées de toute agressivité et en harmonie avec le contexte environnant.

## 5.4. Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent comporter un soubassement d'une hauteur de 0,60 m au plus, surmonté d'un grillage doublé par une haie mélangée.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par un grillage doublé d'une haie.

En façade et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En cas de murs pleins, des espaces de perméabilité devront être aménagés pour permettre le maintien des continuités écologiques.

### ***5.6. Performances énergétiques et environnementales***

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.

**Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.**

---

#### ARTICLE UI 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

**Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.**

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque "secteur" ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

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

---

## ARTICLE UI 7

### STATIONNEMENT

#### *7.1 Principes*

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

#### *7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles*

- Constructions à usage artisanales, commerciales et de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage industriel: 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'entrepôts: 1 place de stationnement par tranche de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.



- Constructions à usage d'activités hôtelières: 1 place par chambre, et 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant
- Etablissements recevant du public: 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

### ***7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes***

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement.

### ***7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés***

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

---

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

Les réseaux devront être conformes aux exigences de la commune.

---

### **ARTICLE UI 8**

#### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de

la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **8.1 Accès**

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4,50m.

### **8.2 Voies**

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

Les voies doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

---

## ARTICLE UI 9

### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### **9.1 Réseau d'eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

## 9.2 Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au zonage d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public devra être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement et donc en cas d'assainissement autonome, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place, au frais des bénéficiaires.

## 9.3 Réseau d'eaux pluviales

~~Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, lorsqu'il existe.~~

~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~

~~Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

#### *9.4 Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### *9.5 Réseaux de communication électronique*

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UL

La zone UL est une zone destinée à recevoir un centre d'exposition d'équipements de jardins ainsi qu'une exposition de maisons individuelles.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### ARTICLE UL 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

#### Habitation

- les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UL 2
- les lotissements, à l'exception de ceux autorisées à l'article UL 2

#### Commerces et activités de service

- les cinémas

#### Exploitation agricole et forestière

- les exploitations agricoles
- les exploitations forestières

### Autres occupations et utilisations du sol

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée, dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les décharges

---

## ARTICLE UL 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### Habitation

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés dans la limite d'une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup>,
- les constructions d'habitations destinées à l'exposition

#### Commerces et activités de service

- les établissements d'artisanat et de commerce de détail, à usage d'exposition
- les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à usage d'exposition
- les commerces de gros dont la superficie (vente et réserves) n'excède pas 500 m<sup>2</sup>, à usage d'exposition
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, les restaurants, à usage d'exposition

#### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition
- les bureaux

Autres occupations et utilisations du sol

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les équipements de tourisme et de loisirs
- les constructions à usage d'exposition (nombre de maisons individuelles limitée à 45)
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination, dans la limite de la surface hors-œuvre nette surface de plancher détruite. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre
- les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers
- les clôtures

En plus, dans les secteurs affectés par le bruit :

Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux transports terrestres, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RN1, repérés sur les plans de zonage, les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, précisé en annexe du règlement, conformément à l'arrêté préfectoral 01.177 du 27 septembre 2001.

---

ARTICLE UL 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé



## SECTION II– CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### ARTICLE UL 4

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'une construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### *4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au-moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...).

*Dans la zone non aedificandi*, toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers
- des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un

nouveau logement (sauf pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup>)

Par rapport à la première marge de recul, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites, à l'exception :

- des extensions des constructions existantes
- la reconstruction en cas de sinistre, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au-moins égale à 60 m<sup>2</sup>

Par rapport aux voies ferrées, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

#### ***4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

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

#### ***4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non règlementé.

#### ***4.4. L'emprise au sol des constructions***

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 10% de la superficie constructible de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient,
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,

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

#### **4.5. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (R+1) ou à l'acrotère lorsqu'il existe.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics et d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisations justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

---

### ARTICLE UL 5

#### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme restent applicables :  
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les maisons de démonstration et d'exposition sont exemptes des règles suivantes de l'article 5.

### 5.1. Volume – niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,60 mètres.

### 5.2. Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères :

- simplicité de volume,
- unité de conception.

~~Les toitures doivent comporter deux ou quatre pentes, comprises entre 35 et 45° pour la tuile. Pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 30°.~~

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.

Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;
- d'une végétalisation possible.

Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.

Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

Le choix du matériau de couverture doit respecter l'harmonie des constructions avoisinantes.

### ***5.3. Façades***

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

### ***5.4. Clôtures et portails***

Les clôtures sur voies d'accès doivent comporter un soubassement d'une hauteur de 0,60 m au plus, surmonté d'un grillage doublé par une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par un grillage doublé d'une haie.

En façade et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En cas de murs pleins, des espaces de perméabilité devront être aménagés pour permettre le maintien des continuités écologiques.

### ***5.5. Ouvertures – balcons et ouvrages divers***

La composition des ouvertures en façade, les menuiseries extérieures, doivent être en harmonie avec leur environnement.

### ***5.6. Performances énergétiques et environnementales***

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.

**Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.**

---

## ARTICLE UL 6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

**Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.**

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque "secteur" ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcel-laires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

---

## ARTICLE UL 7

### STATIONNEMENT

#### *7.1 Principes*

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, des aires de stationnement devront être prévues sur le terrain propre à l'opération.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### ARTICLE UL 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

---

### ARTICLE UL 9

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

##### ***9.1. Réseau d'eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

## 9.2. Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au zonage d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public devra être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

## 9.3. Réseau d'eaux pluviales

~~Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, lorsqu'il existe.~~

~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~

~~Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée,



nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

#### 9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### ***9.5. Réseaux de communication électronique***

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UM

La zone UM est une zone d'habitat, d'équipements et d'activités (ancien village de vacances).

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui devra être respectée par l'aménageur. **En cas de dispositions contraires entre l'OAP et le règlement écrit, les dispositions de l'OAP se substituent à celle du règlement.**

La zone est concernée par des risques de mouvement de terrain liés au gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'une des causes de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### ARTICLE UM 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Commerces et activités de service

- les constructions à usage d'artisanat
- les cinémas
- le commerce de gros

#### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les bureaux
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition

#### Exploitation agricole et forestière

- les exploitations agricoles et forestières

#### Autres occupations et utilisations du sol

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée, dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UM 2
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du Code de l'Urbanisme

- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les décharges et dépôts de toute nature
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation

---

## ARTICLE UM 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Autres occupations et utilisations du sol

- les résidences pour personnes âgées, les logements nécessaires au personnel ainsi que l'hébergement des proches, **les résidences intergénérationnelles avec au minimum 60% d'occupation réservée aux personnes âgées ;**
- les petits commerces (dont restaurants et supérettes) ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics (dont maison médicale) ;
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination, dans la limite de la surface hors-œuvre nette surface de plancher détruite. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ;
- les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers des espaces non construits ;
- la réalisation de clôtures.

---

## ARTICLE UM 3

### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### ARTICLE UM 4

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### *4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, emprises publiques et voies privées*

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au-moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

##### *4.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contigües, être édifiées de la manière suivante :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus et sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

### *4.3. L'emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol sera limitée à 70% de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de l'OAP n°2.

### *4.4. Hauteur des constructions*

Pour les constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale est fixée à une structure de type R+2. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

---

## ARTICLE UM 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y intégrer harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### *5.1. Volume – niveau d'implantation*

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

### *5.2. Toitures*

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.

Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;
- d'une végétalisation possible.

Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.

Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

Les dispositions portant sur les pentes de toitures ne s'appliquent pas dans le cadre de l'OAP n°2.

### **5.3. Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les murs d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

### **5.4. Clôtures et portails**

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par un grillage doublé d'une haie mélangée.

En façade et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### **5.5. Ouvertures – balcons et ouvrages divers**



La composition des ouvertures en façade, les menuiseries extérieures, doivent être en harmonie avec leur environnement.

### **5.6. Performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.

**Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.**

---

## ARTICLE UM 6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments de végétation faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

**Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de l'OAP n°2.**

Les créations d'espaces plantés, la réalisation de plantation d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance de feuillus).

Les essences à utiliser sont les **essences locales**.

---

## ARTICLE UM 7

### STATIONNEMENT

#### *7.1 Principes*

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées existantes.**

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de l'OAP n°2.**

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Les réseaux devront être conformes aux exigences de la commune.

---

## ARTICLE UM 8

### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

#### *8.1 Accès*

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **8.2 Voies**

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

Les voies doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

---

## ARTICLE UM 9

### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### **9.1. Réseau d'eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **9.2. Réseau d'eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au zonage d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement et donc en cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des

dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

### 9.3. Réseau d'eaux pluviales

~~Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle du projet. Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

~~(cuve aérienne...), sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, lorsqu'il existe.~~

~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~

~~Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.~~

~~En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des

pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

#### *9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion **doivent être aménagés en souterrain**, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

#### *9.5. Réseaux de communication électronique*

Toute construction ou installation nouvelle doit **prévoir son raccordement au réseau de communication numérique**.

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE UP

La zone UP est une zone d'équipements publics ou d'intérêt général.

La zone est concernée par des risques de mouvement de terrain liés au gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'une des causes de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes les mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### ARTICLE UP 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Habitation

- les logements et hébergements, à l'exception de ceux autorisés à l'article UP 2

#### Commerces et activités de service

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les cinémas,
- les restaurants, l'hébergement hôtelier et touristique
- le commerce de gros

#### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les bureaux
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition

#### Exploitation agricole et forestière

- les exploitations agricoles et forestières

#### Autres occupations et utilisations du sol

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée, dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UP 2
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les décharges et dépôts de toute nature, sauf ceux autorisés à l'article UP 2
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation



---

## ARTICLE UP 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### Habitation

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés dans la limite d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup>
- l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation et d'hébergement à usage d'habitation

#### Autres occupations et utilisations du sol

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination, dans la limite de la surface hors-œuvre nette surface de plancher détruite. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre
- les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers des espaces non construits
- les clôtures

---

## ARTICLE UP 3

### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

## ARTICLE UP 4

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### *4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, soit en retrait de ces voies.

#### *4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

#### *4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être édifiées de la manière suivante :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus et sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

#### *4.4. L'emprise au sol des constructions*

Non règlementé

#### *4.5. Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur ne peut excéder 11 mètres à l'égout du toit (R+3) ou à l'acrotère lorsqu'il existe, à l'exception des bâtiments à usage d'habitation dont la hauteur est limitée à 7 mètres (R+1).

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour tenir compte de la pente du terrain,
- pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics et d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisations justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

---

## ARTICLE UP 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y intégrer harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### *5.1. Volume – niveau d'implantation*

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,60 mètres.

## 5.2. Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères :

- simplicité de volume,
- unité de conception.

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes comprises entre 25° et 35° sur l'horizontal. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.

Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;
- d'une végétalisation possible.

Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

Le faitage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle.

La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.

Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

Le choix du matériau de couverture doit respecter l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les panneaux solaires devront être posés au nu du plan de couverture et être implantés de façon à être peu visibles de la voie publique.

### **5.3. Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle.

### **5.4. Clôtures et portails**

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisée dans le prolongement d'un bâtiment seront de même nature et de même teinte que celui-ci. La nécessité d'assurer la continuité bâtie détermine leur hauteur.

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues en harmonie avec le bâti environnant :

- dans la continuité des façades,
- ou sur l'alignement, lorsque les constructions sont en retrait.

Elles peuvent prendre la forme d'un mur plein traditionnel enduit percé d'un portail ou d'un soubassement d'un mètre au plus, surmonté d'une grille, doublée ou non d'une haie végétale.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- par un mur enduit (à l'exclusion de panneaux de béton),
- par un grillage doublé d'une haie,
- ou par un soubassement d'une hauteur de 0,60 m au plus, surmonté d'un grillage doublé d'une haie.

En façade et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En cas de murs pleins, des espaces de perméabilité devront être aménagés pour permettre le maintien des continuités écologiques.

### **5.5. Ouvertures – balcons et ouvrages divers**

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5 mètre).

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures, réalisées en bois ou tout autre matériau de même apparence et de même proportion, doivent être peintes ou lasurées suivant un nuancier en harmonie avec leur environnement.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse.

Les ouvrages complexes en fer forgé, avec ou sans motif de décoration, sont exclus.

### ***5.7. Performances énergétiques et environnementales***

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.

**Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.**

---

## ARTICLE UP 6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantation d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance de feuillus).

~~Des espaces paysagers et plantés seront aménagés sur une surface d'au moins 30% de la surface totale de la parcelle.~~

Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.

Les essences à utiliser sont les essences locales.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup>.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au-moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence et de taille équivalente.

---

## ARTICLE UP 7

### STATIONNEMENT

#### *7.1 Principes*

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

#### *7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles*

- Etablissements recevant du public : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

### ***7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes***

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Les réseaux devront être conformes aux exigences de la commune.

---

### ARTICLE UP 8

#### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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



### **8.1 Accès**

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **8.2 Voies**

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

Les voies doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

---

## ARTICLE UP 9

### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### **9.1. Réseau d'eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **9.2. Réseau d'eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au zonage d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement et donc en cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

### 9.3. Réseau d'eaux pluviales

~~Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, lorsqu'il existe.~~

~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~

~~Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.~~

~~En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

#### ***9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### ***9.5. Réseaux de communication électronique***

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## **VOCATION GENERALE DE LA ZONE UR**

La zone UR est une zone qui correspond à l'emprise de la francilienne, de la voie ferroviaire et à toutes les infrastructures qui les accompagnent.

Il convient de confirmer cette vocation, en vue de son exploitation.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classés au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L. 112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013.

La zone est concernée par des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'une des causes de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

## **SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### ARTICLE UR 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article UR 2.

---

## ARTICLE UR 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public,
- les installations, les constructions et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire,
- les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers,
- les clôtures à condition qu'elles répondent aux contraintes techniques liées au service ferroviaire.

*En plus, dans les secteurs affectés par le bruit :*

Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux transports terrestres, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 104 liaison Cergy-Roissy et de la Voie Ferrée Epinay-Villetaneuse-Le Tréport, repérés sur les plans de zonage, les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, précisé en annexe du règlement, conformément à l'arrêté préfectoral 01.177 du 27 septembre 2001.

---

## ARTICLE UR 3

### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### ARTICLE UR 4

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### *4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

Dans la zone non aedificandi, toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception :

- des équipements du service public et d'intérêt général,
- des équipements liés à la voirie et aux réseaux divers,
- des installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

##### *4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au-moins égale à la hauteur de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, avec un minimum de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone et sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
- aux équipements d'intérêt collectif liés à l'exploitation ferroviaire et aux réseaux divers.

#### *4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contigües, être édifiées de la manière suivante :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à **4 mètres**,
- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à **2,50 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus et sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

#### *4.4. L'emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

#### *4.5. Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour toutes les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (R+1) ou à l'acrotère lorsqu'il existe.

Pour les bâtiments d'exploitation, les installations techniques, et les équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, la hauteur n'est pas limitée. Elle est fonction de nécessités techniques d'utilisation, de la protection des paysages et de l'environnement en général.

---

## ARTICLE UR 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'environnement ou à l'harmonie des paysages.



Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, de sites et des paysages.

### *5.1. Volume – niveau d'implantation*

Les constructions doivent conserver des proportions simples, afin d'assurer une homogénéité des façades et des volumes de toitures.

### *5.2. Toitures*

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.

Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;
- d'une végétalisation possible.

Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.

Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

### *5.3. Façades*

Les différents murs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, reculés ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, est interdit.

#### **5.4. Clôtures et portails**

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

---

#### ARTICLE UR 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.**

Des plantations doivent être réalisées afin de mieux intégrer les constructions et installations dans l'environnement.

Il doit notamment être prévu des haies vives pour former des écrans de verdure autour des parcs de stationnement, de stockage de matériaux ou de matériel.

L'application de ces prescriptions doit toutefois être compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

---

#### ARTICLE UR 7

#### STATIONNEMENT

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

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### ARTICLE UR 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

---

ARTICLE UR 9

DESSERTTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non règlementé

# PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1AUh

La zone 1AUh est une zone à urbaniser à moyen terme prévue pour de l'habitat pavillonnaire rue de la Gare. Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui devra être respectée par l'aménageur. **En cas de dispositions contraires entre l'OAP et le règlement écrit, les dispositions de l'OAP se substituent à celle du règlement.**

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classés au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L. 112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013.

La zone est concernée par des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'une des causes de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

## **SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### ARTICLE 1AUH 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits : tous les aménagements, constructions autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

---

### ARTICLE 1AUH 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### Habitation

- les constructions à usage d'habitation et d'hébergement et leurs annexes
- les lotissements à usage d'habitation

##### Autres occupations et utilisations du sol

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics (y compris garages à vélos, voies douces, aménagements nécessaires au tri des déchets),
- les dépôts liés aux activités autorisées, à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
- la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre,

- les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers des espaces non construits
- les clôtures.

*Dans les secteurs affectés par le bruit :*

Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux transports terrestres, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 104 liaison Cergy-Roissy, repérés sur les plans de zonage, les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, précisé en annexe du règlement, conformément à l'arrêté préfectoral 01.177 du 27 septembre 2001.

---

ARTICLE 1AUH 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il sera prévu au moins 10% de logements en accession sociale à la propriété sur la zone.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

ARTICLE 1AUH 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

Les constructions d'habitation doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Cette distance doit être portée à 5 mètres au droit de l'entrée des garages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves,...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture,...),
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**Les constructions devront s'implanter dans une limite de profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.**

#### ***4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines. Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales aboutissant aux voies. A défaut d'implantation sur au moins une limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture,...).

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

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partie du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux articles précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de parcelle si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2,60 mètres.

#### ***4.3. L'emprise au sol des constructions***

L'emprise au sol des constructions (vérandas comprises) n'excède pas 60% de la superficie constructible de l'unité foncière.

#### ***4.4. Hauteur des constructions***

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (R+1) ou à l'acrotère lorsqu'il existe.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics et d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

---

### ARTICLE 1AUH 5

#### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables :  
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de



dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **5.1. Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **5.2. Toitures**

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.

Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;
- d'une végétalisation possible.

Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.

Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

### **5.3. Clôtures et portails**

En façade et en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

#### **5.4. Vérandas**

Les vérandas sont autorisées autant que la surface de plancher le permette.

Elles doivent être en harmonie avec la composition architecturale du bâti auquel elles s'adossent.

#### **5.5. Performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.**

---

#### ARTICLE 1AUH 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

~~Des espaces paysagers et plantés seront aménagés sur une surface d'au moins 20% de la surface totale de la parcelle.~~

**Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.**

Les essences à utiliser sont les essences locales.

---

ARTICLE 1AUH 7

STATIONNEMENT

**7.1 Principes**

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

**7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

- Constructions à usage d'habitation : au minimum 2 places de stationnement par logement, auxquelles s'ajouteront 1 place supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'habitation.

Le principe de stationnement perméable pour visiteurs identifié dans l'OAP devra être repris et intégrera au moins 1 borne électrique.

**7.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés**

Un garage à vélo sécurisé sera prévu dans la zone, comme indiqué dans l'OAP.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

ARTICLE 1AUH 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

### **8.1 Accès**

Pour être constructible un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50 m. Les impasses autorisées devront respecter une largeur d'au moins 4,5 m.

### **8.2 Voies**

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

Les voies doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

---

## ARTICLE 1AUH 9

### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### **9.1. Réseau d'eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **9.2. Réseau d'eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, conformément au zonage d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public devra être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement et donc en cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

### 9.3. Réseau d'eaux pluviales

~~Pour tout nouveau projet (construction nouvelle, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle du projet, doit Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées. cuve aérienne...), sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur. Si aucune infiltration ni aucune connexion ne sont possibles, le débit de fuite sera limité à 1 l/s/ha.~~

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, lorsqu'il existe.~~

~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~

~~Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.~~

~~En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.~~

~~Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont obligatoires pour toutes les constructions d'habitation.~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

#### *9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz*

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### *9.5. Réseaux de communication électronique*

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

# **PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## **VOCATION GENERALE DE LA ZONE A**

La zone agricole est une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres.

La zone est concernée par des risques de mouvement de terrain liés au gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'une des causes de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

De même, la zone est concernée par des risques d'inondation pluviale. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons. En conséquence, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée dans une bande de 20 mètres centrée sur les axes d'écoulement connus.



Un risque lié à la présence de carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR est également présent. Le plan de contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des périmètres réglementaires (périmètre R. 111-3) de risques liés aux carrières abandonnées. A l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toute disposition 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.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classés au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L. 112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux annexée au présent PLU ».

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes les mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

## **SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### ARTICLE A 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article A2.

---

### ARTICLE A 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

#### Exploitations agricoles et forestières

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées
- L'extension des bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien.
- La construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole.
- Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

#### Autres occupations et utilisations du sol

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition que leur surface au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition que leur surface au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Les installations et infrastructures nécessaires à l'exploitation de carrière souterraine existante sont autorisées dans la zone.
- Les protections phoniques renforcées à condition qu'elles soient économes en espace et qu'elles veillent à une bonne intégration environnementale et paysagère.

- Les accès aux voies secondaires.
- Les ouvrages, équipements et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la remise en état par remblayage de la carrière souterraine selon les conditions objets d'une autorisation préfectorale préalable.
- Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Ainsi qu'il est prescrit dans le SDRIF («Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes»)

*En plus, dans les secteurs affectés par le bruit :*

Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux transports terrestres, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 104 liaison Cergy-Roissy, de la RN1 et de la Voie Ferrée Epinay-Villetaneuse-Le Tréport, repérés sur les plans de zonage, les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, précisé en annexe du règlement, conformément à l'arrêté préfectoral 01.177 du 27 septembre 2001.

---

ARTICLE A 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

ARTICLE A 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

*Par rapport aux voies ferrées et aux voies départementales :*

Les constructions nouvelles ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres d'une emprise ferroviaire et d'une emprise routière départementale.

Par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait par rapport à l'alignement.

Les constructions autorisées en zone A doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 m par rapport aux berges des éléments hydrauliques (ruisseaux des Longs Prés, des Quarante Sous, de l'Etang de Chauvry et de leurs affluents).

#### ***4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

La disposition ne s'applique pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)

#### ***4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé.

#### ***4.4. Emprise au sol des constructions***

Non règlementé.

#### ***4.5. Hauteur des constructions***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage agricole autorisées ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

---

## ARTICLE A 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables :  
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### ***5.1. Volume – niveau d'implantation***

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

## 5.2. Toitures

Les toits terrasse sont autorisés à condition d'être végétalisés. La règle ne s'applique pas aux abris de jardin, aux annexes et aux constructions à usage d'activités autorisées.

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.

Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;
- d'une végétalisation possible.

Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.

Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

### Pour les bâtiments agricoles autorisés

La pente des toitures des bâtiments d'activité autorisés doit être comprise entre 12° et 20° sur l'horizontale.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise, brun).

### Pour les constructions à usage d'habitation autorisées

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal, à l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas et des abris de jardin.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

A l'exception des vérandas, les toitures des habitations seront réalisées soit en tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques, soit en ardoise de teinte bleue.

Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles sont le brun, le rouge-brun. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

### ***5.3. Aspect extérieur***

#### Pour les bâtiments agricoles autorisés

Les bâtiments à usage agricole devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts obligatoirement enduits,
- soit en profilés divers de teinte foncée (terre, ardoise, rouge orangé),
- soit en bac acier de teinte ardoise ou rouge orangé,
- soit en bois,
- soit en matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'enduits lisses, soit talochés ou grattés fins, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre et sable).

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

#### Pour les constructions à usage d'habitation autorisées

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'enduits lisses, soit talochés ou grattés fins, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre et sable).

#### **5.4. Clôtures et portails**

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

#### **5.5. Performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.

**Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.**

---

### ARTICLE A 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.**



Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les implantations choisies doivent être compatibles avec le déplacement d'engins futurs.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbaine en harmonie avec leur environnement.

Les éléments de paysage protégés doivent être maintenus. Tout arrachage est interdit sauf pour des motifs sécuritaires ou d'ordre phytosanitaire.

Indépendamment des dispositions du Code Rural relatives aux autorisations de défrichement, les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence et de taille équivalente.

---

#### ARTICLE A 7

#### STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle.

Les habitations autorisées dans la zone devront prévoir au minimum 2 places de stationnement par logement.

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### ARTICLE A 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage dont les caractéristiques répondent à la destination de la construction et à son importance.

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

doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes régulièrement édifiées.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

---

## ARTICLE A 9

### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### ***9.1. Réseau d'eau potable***

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### ***9.2. Réseau d'eaux usées***

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 9.3. Réseau d'eaux pluviales

~~Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

~~-cuve aérienne...).~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

## VOCATION GENERALE DU SECTEUR AP

Le secteur (Ap) agricole paysagée est une zone naturelle à protéger en raison à la fois de son potentiel agronomique et de la qualité de ses paysages, participant à la définition de l'identité paysagère de la commune.

Le secteur est concerné par des risques de mouvement de terrain liés au gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'une des causes de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

De même, la zone est concernée par des risques d'inondation pluviale. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons. En conséquence, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée dans une bande de 20 mètres centrée sur les axes d'écoulement connus.

- Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai, ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures en façades sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 m par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.
- Dans les secteurs situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au

constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette annexée au présent PLU.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classés au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L. 112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013.

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes les mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

## **SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### ARTICLE AP 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article AP2.

---

### ARTICLE AP 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Les protections phoniques renforcées à condition qu'elles soient économes en espace et qu'elles veillent à une bonne intégration environnementale et paysagère.
- Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Ainsi qu'il est prescrit dans le SDRIF («Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes»)

*En plus, dans les secteurs affectés par le bruit :*

Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux transports terrestres, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 104 liaison Cergy-Roissy, de la RN1 et de la Voie Ferrée Epinay-Villetaneuse-Le Tréport, repérés sur les plans de zonage, les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, précisé en annexe du règlement, conformément à l'arrêté préfectoral 01.177 du 27 septembre 2001.

---

ARTICLE AP 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

ARTICLE AP 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

Non réglementé.

#### *4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

#### *4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

#### *4.4. Emprise au sol des constructions*

Non réglementé.

#### *4.5. Hauteur des constructions*

Non réglementé.

---

### ARTICLE AP 5

#### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables :  
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.



L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### ***5.1. Volume – niveau d'implantation***

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

### ***5.2. Toitures***

Non réglementé.

### ***5.3. Aspect extérieur***

Non règlementé.

### ***5.4. Clôtures et portails***

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

### ***5.5. Performances énergétiques et environnementales***

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.

---

#### ARTICLE AP 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbaine en harmonie avec leur environnement.

Les éléments de paysage protégés doivent être maintenus. Tout arrachage est interdit sauf pour des motifs sécuritaires ou d'ordre phytosanitaire.

Indépendamment des dispositions du Code Rural relatives aux autorisations de défrichage, les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence et de taille équivalente.

---

#### ARTICLE AP 7

#### STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle.

Les habitations autorisées dans la zone devront prévoir au minimum 2 places de stationnement par logement.

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### ARTICLE AP 8

## DESSERTER DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage dont les caractéristiques répondent à la destination de la construction et à son importance.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes régulièrement édifiées.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

---

### ARTICLE AP 9

#### DESSERTER DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

##### *9.1. Réseau d'eau potable*

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### 9.2. Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 9.3. Réseau d'eaux pluviales

~~Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération—doivent être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

~~cuve aérienne...).~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.



# **PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

## **VOCATION GENERALE DE LA ZONE N**

La zone naturelle et forestière est une zone à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- N : la zone naturelle et forestière stricte qui couvre l'ensemble du massif boisé du parc de Baillet
- Nb : secteur d'habitat peu dense, isolé en zone agricole ou naturelle. Il en existe 3 sur la zone N au Sud de la commune : Nb1 (Ouest), Nb2 (Centre) et Nb3 (Est).
- Ne : secteur qui localise l'actuel site cultuel de la Vierge de Baillet
- Ng : secteur qui identifie le site golfique existant

La zone est concernée par des risques de mouvement de terrain liés au gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

L'une des causes de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

De même, la zone est concernée par des risques d'inondation pluviale. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons. En conséquence, aucune construction nouvelle ne pourra être édifiée dans une bande de 20 mètres centrée sur les axes d'écoulement connus.

- Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai, ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures en façades sur la voies et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 m par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.
- Dans les secteurs situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Un risque lié à la présence de carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR est également présent. Le plan de contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des périmètres réglementaires (périmètre R. 111-3) de risques liés aux carrières abandonnées. A l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toute disposition 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.



La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette annexée au présent PLU.

Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes les mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Les espaces boisés classés (EBC) sont constitués des bois, des forêts, des parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Les EBC sont repérés sur le règlement graphique. Le classement d'un espace boisé en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme).

Pour les coupes et abattages d'arbres, la déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils sont : arbres dangereux, chablis ou morts ; dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ; si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ; ou en forêt publique soumise au régime forestier (art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme, orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41).

Pour les secteurs concernés par un plan de gestion, ces éléments sont gérés par l'ONF.

Le secteur Ne est concerné par la disposition suivante : « Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classés au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L. 112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013. »

## **SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### ARTICLE N 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article N 2.

---

### ARTICLE N 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont autorisés dans toute la zone N :

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Les abris pour animaux à condition qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum et que leur emprise au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière (exploitation ou entretien).

##### De plus, sont autorisés dans le secteur Nb1 :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition que leur surface au sol après extension n'excède pas 350 m<sup>2</sup>.
- Les annexes usuelles aux constructions à usage d'habitation à condition que leur surface au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à l'habitation existante.

De plus, sont autorisés dans le secteur Nb2 :

- Les changements de destination à vocation touristique.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition que leur surface au sol après extension n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.
- Les annexes usuelles aux constructions à usage d'habitation à condition que leur surface au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à l'habitation existante.

De plus, sont autorisés dans le secteur Nb3 :

~~- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition que leur surface au sol après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.~~

~~- Les annexes usuelles aux constructions à usage d'habitation à condition que leur surface au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à l'habitation existante.~~

De plus, dans le secteur Nb3, une seule et unique extension ou construction nouvelle est autorisée et ne pourra excéder 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

De plus, sont autorisés dans le secteur Ng :

- Les constructions, aménagements, installations nécessaires à l'activité golfique existant à condition de respecter les dispositions en matière d'emprise et de hauteur définies par le règlement.
- Les équipements d'intérêt général, de sport, de tourisme et de loisirs liés à la vocation d'espace naturel et sportif de la zone à condition de respecter les dispositions en matière d'emprise et de hauteur définies par le règlement.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à des exigences de l'activité golfique.

De plus, sont autorisés dans le secteur Ne :

- Les édifices de caractère exceptionnel (monument, statue...), seront limités à surface de plancher de 500 m<sup>2</sup>.
- Les équipements et installations nécessaires à la sécurité de l'édifice

- Les constructions liées à l'accueil des visiteurs (uniquement salle de réunion et bâtiment de stockage), dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, réalisés en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du présent document.
- Les aires de stationnement seront perméables et ouvertes au public à condition de ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Les extensions des bâtiments existants, dans la limite de 15% de la surface existante, à compter de la date d'approbation du présent document.
- **Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles aient une fonction d'hébergement religieux ou une vocation culturelle, que leur emprise au sol n'excède pas 120 m<sup>2</sup> et qu'elles se limitent à une unité.**

*En plus, dans les secteurs affectés par le bruit :*

Dans les secteurs affectés par le bruit lié aux transports terrestres, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 104 liaison Cergy-Roissy et de la RN1, repérés sur les plans de zonage, les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, précisé en annexe du règlement, conformément à l'arrêté préfectoral 01.177 du 27 septembre 2001.

---

ARTICLE N 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

ARTICLE N 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone N :

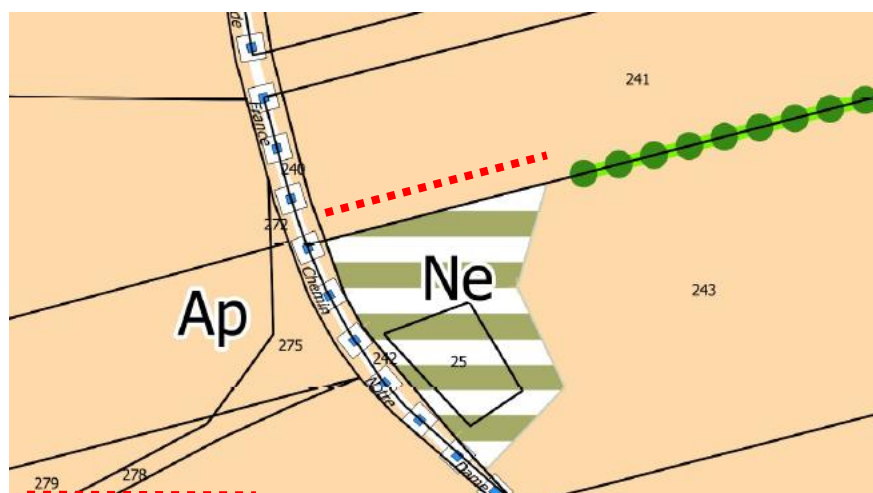
Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

De plus, dans le secteur Ne :

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait de 10 m par rapport à la limite commune du secteur Ne avec la parcelle n°241.

*Illustration de la règle d'implantation :*



Limite à partir de laquelle se calcule le retrait de 10 m

#### *4.1. Emprise au sol*

Dans le secteur Ng

L'emprise au sol totale des constructions autorisées ne pourra excéder 50% de la surface parcellaire.

#### *4.2. Hauteur des constructions*

Dans la zone N :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics et d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

La hauteur des constructions autorisées dans toute la zone N ne doit pas excéder celle des constructions existantes.

Dans les secteurs Nb :

La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 m au faîtage.

La hauteur des extensions autorisées ne doit pas excéder celle de la construction agrandie.

Dans le secteur Ne :

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 5 m au faîtage.

Dans le secteur Ng :

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée 9 m au faîtage.

---

ARTICLE N 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.

Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :

- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ;
- d'une végétalisation possible.

Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.

Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

---

## ARTICLE N 6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres remarquables repérés graphiquement dans l'annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». Pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires les coupes ou abatages sont autorisées à condition de replanter un autre arbre d'essence adaptée.

**Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbaine en harmonie avec leur environnement.

Indépendamment des dispositions du Code Rural relatives aux autorisations de défrichement, les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs, ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente.

---

ARTICLE N 7

STATIONNEMENT

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

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

ARTICLE N 8

DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

---

ARTICLE N 9

DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### ***9.1 Réseau d'eau potable***

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.



## 9.2 Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 9.3 Réseau d'eaux pluviales

~~Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette être gérées à la parcelle en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, récupérateur d'eau aérien, réutilisation des eaux grises...).~~

~~Un branchement sur le réseau public collecteur reste possible si une étude technique démontre que la mise en place d'un système de collecte sur la parcelle est rendue impossible ou partiellement insuffisante par des contraintes avérées.~~

~~cuve aérienne...).~~

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des

eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité *a minima* au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées,
- esthétiques et paysagères,
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

# ANNEXES

## LEXIQUE

*En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.*

*Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.*

### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### Adaptations mineures

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

### Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m.

## **Annexes**

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

*« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).*

## **Clôture**

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

## **Caravane**

Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## **Equipements collectifs, publics, d'intérêt général**

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

-les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),

-les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

-les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;

-les locaux destinés aux administrations publiques ;

-les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;

-les crèches et haltes garderies ;

-les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;

-les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;

-les centres d'animations ;

-les établissements d'action sociale ;

-les résidences sociales ;

-les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;

-les établissements sportifs ;

-les parcs d'exposition ;

- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...);
- les aires de jeux et de loisirs, etc...

### **Emprise au sol**

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

### **Exhaussement des sols**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2m.

### **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

## **Ilot de propriété – terrain – unité foncière**

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

## **Installation classée**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière...entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

## **Limites séparatives**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## **Logement**

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

## **Marge de recul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

## **Propriété ou unité foncière**

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ces cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

## **Retrait**

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.



## **Servitude de passage (art.682 à 685-1 du Code civil – Art.697 à 702 du Code civil)**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

## **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

## **Toiture**

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

## **Unité**

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine ou encore l'annexe.

