

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

Extrait du rapport de présentation :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- 1.2. Les constructions ou les installations à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- 1.5. Le stationnement des caravanes, à l'exception des cas où la caravane n'est pas habitée, est à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une remise, et si elle se trouve sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.6. Les campings ainsi que l'installation de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les dépôts de toute nature.
- 1.8. Canalisations de transport de matières dangereuses.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Canalisations de transport de matières dangereuses

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.1. Accès**

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

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

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

### 3.2. Voirie

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

3.2.2. Les voies privées à créer desservant plus d'une habitation doivent avoir une largeur au moins égale à 4 m **sur l'ensemble de la longueur**.

3.2.3. Les accès particuliers, c'est-à-dire desservant un seul logement, doivent avoir une largeur au moins égale à 3 m **sur l'ensemble de la longueur**.

3.2.4. Dans tous les autres cas, les voies à créer doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres **sur l'ensemble de la longueur**.

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

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

## ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Eau potable

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

### 4.2. Énergie

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

4.2.2. Le recours aux énergies renouvelable est fortement recommandé.

### 4.3. Assainissement

#### 4.3.1. Les eaux usées :

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

par le réseau public devront répondre aux prescriptions du SPANC du SIARP adopté le 12 juin 2012.

#### 4.3.2. Les eaux pluviales :

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

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

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

#### 4.5. Ramassage de déchets

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

Il s'agit de répondre aux objectifs suivants :

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

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

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

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

#### 5.1. Non règlementé.

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

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

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

Ces dispositions ne sont pas applicables à la zone UBb.

### 6.2. Cas particuliers

Des dispositions différentes seront appliquées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. Implantation par rapport aux voies ferrées

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

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

7.1. Règle générale

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

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

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

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

## 7.2. Règles applicables aux marges d'isolement

7.2.1. En cas d'implantation en retrait, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (HT/2) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives si la construction comporte des baies, avec un minimum de 4 mètres, ou minimum de 2,5 mètres si la façade ne comporte pas de baies.

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

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

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

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

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

7.3.3. Aux piscines non couvertes.

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

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

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

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

- 8.1. Toutes les constructions non contiguës sur une même propriété doivent respecter la règle suivante :

La distance entre deux constructions, **ne doit pas être inférieure à 6 m** si l'une ou l'autre façade comporte une vue droite par rapport aux baies.

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

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

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

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

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

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

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

8.2.5 aux construction légère (abris de jardin, local vélo, Pergola, Carport, abris de bois,...)

8.2.6 aux piscines non couvertes

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

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

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

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

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

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

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

9.1.3 Pour le secteur UBb, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisée est de :  
65% maximum

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

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

**Cette obligation est réduite à 10% pour les services publics et équipements d'intérêt collectif et réduite à 20% pour le secteur UBb.**

9.3. Il n'est pas fixe de règle pour

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.5. Nombre de niveaux des constructions:

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

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder :

R+1+C avec un maximum de:

- de 9 m au faîtage et un oblique entre 35° et 45° pour les constructions dont la largeur de la façade principale est supérieure ou égale à 7m.
- de 6 m au faîtage et un oblique entre 35° et 45° pour les constructions dont la largeur de la façade principale est inférieure à 7m.

**Des exceptions sont possibles pour les toitures des bâtiments annexes ainsi que pour une part marginale de la toiture de la construction principale.**

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

**10.5.3 Dans le secteur UBb :**

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder :

- L'équivalent de R+2+combles, avec un maximum de 15 mètres au faîtage.
- Les constructions situées sur le secteur UBb1, pourront atteindre R+3+Combles ou attique.

**10.5.4 Dans le secteur UBc :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 11.2. Toitures

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

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

11.2.3. Les éléments de superstructures tels que les matériels de ventilation, de climatisation et les antennes paraboliques doivent s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat et ne pas être visible depuis l'espace public.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations prévues à l'article L111-16 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'autorisation d'urbanisme pourra faire l'objet de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

### 11.3. Traitement des façades

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

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

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

### 11.4. Matériaux

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

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

### 11.5. Les clôtures

#### 11.5.1. Dans l'ensemble de la zone :

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

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut représentant 30 à 50% de la hauteur totale et surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non de haies vives ou de panneaux occultants soignés.

Cette disposition ne s'applique pas à la rue des Ambassadeurs (RD48E), au boulevard des Aviateurs alliés et à l'avenue Roger Guichard où les murs pleins toute hauteur sont autorisés.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

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

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

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

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

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

#### 11.6. Les portails

Les portails, ainsi que les piliers, ne sont pas considérés comme des clôtures et ne devront pas respecter les règles précédentes.

Toutefois, leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour tenir compte de la hauteur des clôtures existantes situés sur la propriété et les parcelles mitoyennes
- lorsque le terrain est en pente.

#### 11.7. Dispositions diverses

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

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

**ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

Les règles de stationnement du présent article sont applicables à tout type d'opération et notamment aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des bâtiments existants en vue de créer de nouveaux logements.

| <b><u>Destination</u></b>                                | <b><u>Stationnement des véhicules motorisés<br/>(hors deux roues)</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b><u>Stationnement<br/>des deux roues<br/>motorisées</u></b>                                                      | <b><u>Emplacements<br/>destinés au<br/>stationnement<br/>sécurisé des vélos</u></b>                                                                              |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions destinées à l'habitation                   | Pour toute extension ou création de logement :<br>- Minimum 1 place si la SDP est inférieure à 50 m <sup>2</sup><br>- Minimum 2 places si la SDP est supérieure à 50m <sup>2</sup> et inférieure à 130 m <sup>2</sup><br>- 3 places au-delà de 130 m <sup>2</sup><br>- Une dérogation est accordée de droit pour les projets situés dans un périmètre de 500 m autour de la gare (1 place). | 1% de la SDP pour le remisage si la construction comprend au moins 6 logements et excède 400m <sup>2</sup> de SDP. | Pour les ensembles d'habitation :<br>- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 1 place par logement<br>0.5 place dans un périmètre de 500m autour d'une gare                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1% de la SDP pour le remisage si la construction comprend au moins 6 logements et excède 400m <sup>2</sup> de SDP. | Pour les ensembles d'habitation :<br>- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| Stationnement visiteur des locaux d'habitation           | Pour les immeubles comportant plus de 5 logements, les groupes de constructions et les lotissements, 1 place de stationnement doit être réalisé pour chaque tranche de 5 logements pour permettre le stationnement des visiteurs.                                                                                                                                                           | Il n'est pas fixé de règle                                                                                         | Il n'est pas fixé de règle                                                                                                                                       |
| Constructions destinées à l'hébergement hôtelier         | 1 place minimum par chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Il n'est pas fixé de règle                                                                                         | Il n'est pas fixé de règle                                                                                                                                       |
| Construction pour publics spécifiques                    | Maison de retraite : 1 place pour 4 lits<br>Foyer travailleurs et étudiants : 1 place pour 4 lits                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Foyer travailleurs et étudiants : 1 place pour 4 lits                                                              | Il n'est pas fixé de règle                                                                                                                                       |

| <b><u>Destination</u></b>                                                            | <b><u>Stationnement des véhicules motorisés<br/>(hors deux roues)</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b><u>Stationnement<br/>des deux<br/>roues<br/>motorisées</u></b> | <b><u>Emplacements<br/>destinés au<br/>stationnement<br/>sécurisé des vélos</u></b>                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructions destinées aux bureaux                                                  | 1 place pour 45 m <sup>2</sup> de SDP à moins de 500 m d'une gare<br>1 place pour 55 m <sup>2</sup> de SDP à plus de 500 m d'une gare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1 place pour 10 salariés                                          | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                                                                                                         |
| Constructions à usage commercial, artisanal et activités de service                  | 2 places pour une SDP inférieure ou égale à 150 m <sup>2</sup> 1 place supplémentaire par tranche entamée de plancher 50m <sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire.<br><br>Ne sont pas soumis à ces obligations :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- les commerces en pied d'immeuble d'habitation collectif tel que défini à l'alinéa 6 de l'article L111-1 du code de la construction et de l'habitation</li> <li>- les locaux destinés à accueillir les professions de santé réglementées figurant dans la quatrième partie du code de la santé publique.</li> </ul> | Il n'est pas fixé de règle                                        | Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.<br><br>Dans les autres cas : minimum 1 place pour 10 employés. |
| Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement doit être adapté au projet notamment au regard de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Il n'est pas fixé de règle                                        | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.<br>15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.<br><br>Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.             |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12.5 Logements

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

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

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

12.5.2 Stationnement des deux roues motorisées :

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

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

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

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

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

Cet espace doit être constitué de plusieurs emplacements.

## 12.6 Cas particuliers

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

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

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

### 13.1. Obligation de planter

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

Cette obligation est réduite à 10% pour les services publics et équipements d'intérêt collectif.

Cette obligation est réduite à 20% pour le secteur UBb.

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

13.1.3. Dans le périmètre de protection du corridor écologique du Boulevard du Général de Gaulle, Les surfaces boisées existantes doivent être maintenues. Elles peuvent cependant être modifiées sous réserve de replanter une surface boisée équivalente avec des essences locales, diversifiées (au moins quatre essences différentes) et des sujets suffisamment développés : plantation d'arbres accompagnés sur leur franges d'arbustes en cépées et de bandes herbacées.

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

### 13.2. Parcs de stationnement et leurs accès

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

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

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

### 13.3. Espaces vert protégés (EVP)

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

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

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

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

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

Non règlementé

### **ARTICLE UB.15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

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

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

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

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

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