

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UG

Il s'agit de la zone urbaine résidentielle accueillant principalement des habitations individuelles.

**Rappel** : Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone **UG** est concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (sentes et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **alignements d'arbres** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **cours et plans d'eau** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- le **périmètre de 500 mètres autour de la gare** d'Osny ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «petit patrimoine» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R.421-28-e du Code de l'urbanisme. Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un «élément de patrimoine bâti remarquable à protéger».
- des **espaces verts protégés** à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **secteurs de diversité commerciale** de proximité au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ;

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de OSNY est classée en catégorie 1 (catégorie la plus faible) quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant

délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

La zone **UG** est également concernée par :

- des **canalisations publiques d'eau et d'assainissement** ;
- un **périmètre de 500 mètres ou Périmètre Délimité des Abords** autour des Monuments Historiques ;
- un **périmètre de protection des eaux potables** et minérales immédiat ou rapproché ;
- une **servitude de voisinage d'une ligne électrique** aérienne ou souterraine ;
- des risques d'effondrement ou d'affaissement des zones de **carrières souterraines** abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant Plan de Prévention des Risques ;
- une servitude de **protection des centres d'émission radioélectriques** contre les perturbations électromagnétiques ;
- des **canalisations de transport de matières dangereuses** ;
- de **servitudes aéronautiques** de dégagement ;
- une **zone ferroviaire** en bordure de laquelle s'appliquent des servitudes relatives aux chemins de fer ;
- le **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible et moyenne) ;
- le **classement des voies bruyantes**. L'arrêté préfectoral de 2003 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions. L'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires donne également lieu à des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions ;
- des **terrains alluvionnaires** et tourbeux qui nécessitent d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de terrassement et de prévoir des dispositifs nécessaires pour assurer la stabilité des constructions.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone **UG**.

La zone est aussi concernée par un **secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle**, ainsi que par des orientations issues de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte Bleue et Noire.



**Nota** : Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration. Les constructions représentées en bleu sont existantes, celles en vert respectent la règle énoncée et celles en rouge ne respectent pas la règle énoncée.

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UG ci-après.

#### ARTICLE UG-1

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

#### UG-1.1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UG.2).

- 1.1.1. Dans les zones UG du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.
- 1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient surfaciques, linéaires ou ponctuels) portés aux documents graphiques.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec l'accueil de clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES

- 1.1.4. Au sein des périmètres soumis à des risques naturels identifiés en annexe du PLU, tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **UG-2**.

## **UG-1.2**

### **OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES**

- 1.2.1. Dans les zones **UG** du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **UG-2** ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UG-2** ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens ;
- les habitations légères de loisirs qu'elles soient permanentes ou saisonnières.

- 1.2.2. Conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Au sein des chemins et sentes identifiés au plan de zonage, il est rappelé qu'il

est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et sentes à préserver. Ainsi, toutes installations, ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations avec pour effet de supprimer tout ou partie de ces chemins et sentes sont interdits. En conséquence, aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité des tracés identifiés.

- 1.2.3. Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3,00 m au -dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesuré à partir du pied du mur. (CF annexe SNCF).

**ARTICLE UG-2****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, 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.**

**UG-2.1****CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION**

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement.
- 2.1.2. Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.1.3. Les autres hébergements touristiques sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'ils soient déclarés en mairie.
- 2.1.4. Les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel, qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières notamment concernant le trafic et le stationnement et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.1.5. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à

terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes,

- et qu'elles soient inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- 2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.1.7. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination ou l'usage sont incompatibles avec le règlement de la zone **UG** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UG-4** à **UG-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.
- 2.1.8. Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier identifiées en annexe du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
- 2.1.9. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.
- 2.1.10. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.



## ARTICLE UG-3

### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

#### UG-3.1

##### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.
- Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.
- 3.1.2. Les préconisations de l'article **UG-3.1.1** ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

#### UG-3.2

##### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementé.

## SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UG-4

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## UG-4.1

## EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

## UG-4.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UG

4.1.1.1. L'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder **40% de la surface de l'emprise foncière totale.** (cf. schéma n°1)

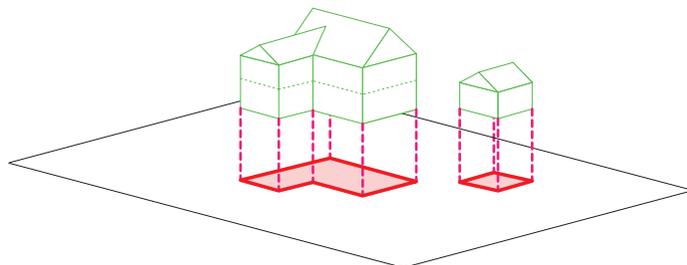


schéma n°1

4.1.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## UG-4.2

## HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

## Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.

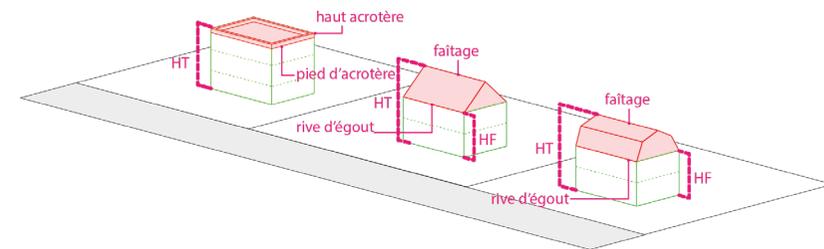


schéma n°2

## UG-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

- 4.2.1.1. La **hauteur des constructions ou installations nouvelles ne peut excéder 10,00 mètres au faîtage** (HT) par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou l'installation nouvelle est visible.
- 4.2.1.2. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit à pente(s), à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout du toit** par rapport au niveau au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou l'installation nouvelle est visible (HF).
- 4.2.1.3. Pour les constructions ou installations nouvelles présentant un toit plat, à l'exception des annexes, la hauteur maximale **ne peut excéder 7,00 mètres au haut de l'acrotère** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou l'installation nouvelle est visible (HT).
- 4.2.1.4. La **hauteur totale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres** par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction ou installation nouvelle est visible (HT).

4.2.1.5. **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

**UG-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale de la façade du bâtiment.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;

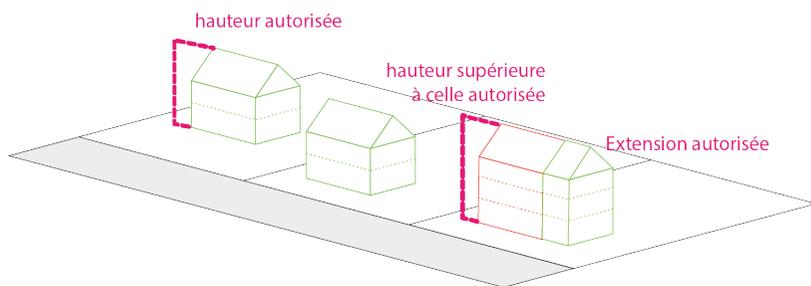


schéma n°3

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 0,30 m.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires aux réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

4.2.2.4. En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit et édifié légalement, la hauteur plafond ne peut dépasser la hauteur du bâtiment détruit.

4.2.2.5. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°4).

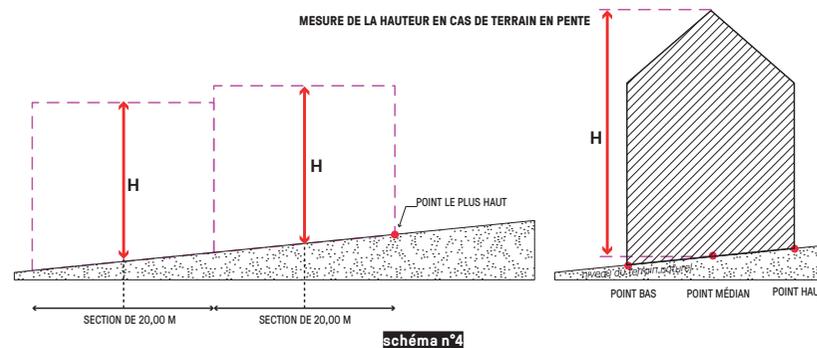


schéma n°4

**UG-4.3**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.**

**UG-4.3.1. CHAMP D'APPLICATION**

4.3.1.1. Les dispositions du présent article **UG-4.3** s'appliquent aux constructions et installations nouvelles implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exception des voies identifiées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

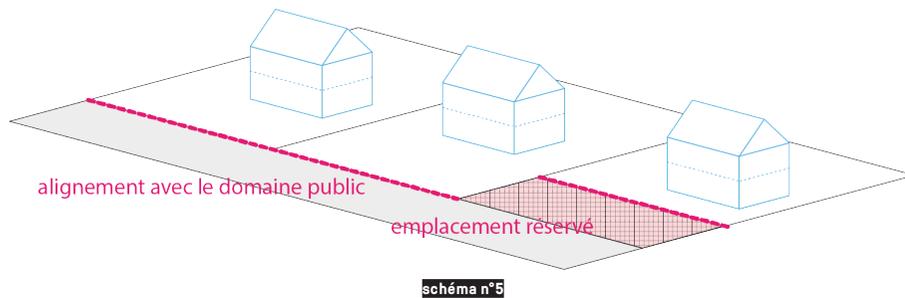
Par exception de l'article **UG-4.3.1.1**, les éléments suivant sont autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur/de profondeur ;

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,30 m d'épaisseur/de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

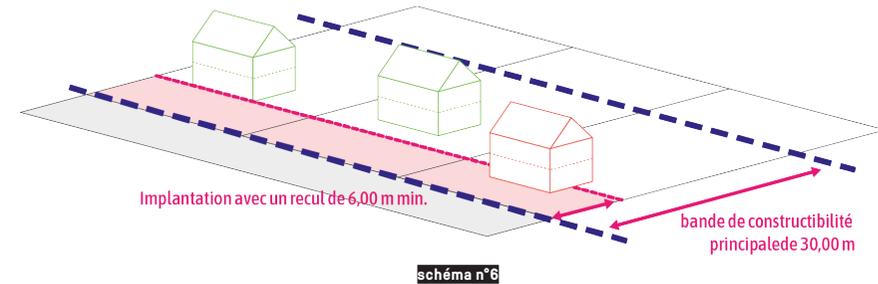
4.3.1.2. Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et, le cas échéant, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, notamment.



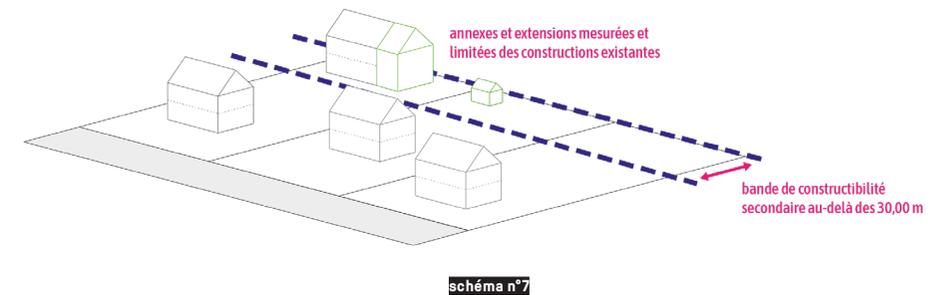
**UG-4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEIN DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 30,00 MÈTRES DE PROFONDEUR COMPTÉE PERPENDICULAIREMENT À PARTIR DES LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DES LIMITES QUI S'Y SUBSTITUENT AINSI QUE DES VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PRÉSENT PLU**

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées en recul des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de **recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 6,00 mètres de l'alignement** des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. **cf. schéma n°6**



**UG-4.3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DE 30,00 MÈTRES (BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE)**

4.3.3.1. Au sein de la bande de constructibilité secondaire, seules sont autorisées les annexes. **cf. schéma n°7**



4.3.3.2. La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement et cumulativement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

#### UG-4.3.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.4.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies aux articles **UG-4.3.1** et **UG-4.3.2** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale (cf. schéma n°8) ;

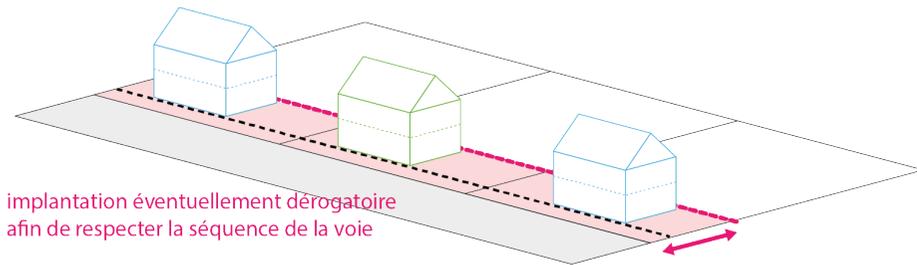


schéma n°8

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (cf. schéma n°9) ;

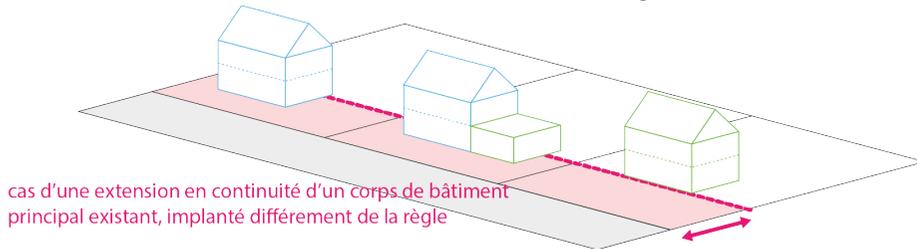


schéma n°9

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.4.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres des voies ferrées. Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2,00 mètres de la limite légale de chemin de fer.

4.3.4.3. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylônes, locaux vélos,...).

4.3.4.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

#### UG-4.4

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.**

##### UG-4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UG, AU SEIN DES BANDES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

4.4.1.1. Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées (cf. schéma n°10) :

- **sur maximum une limite séparative latérale. En ce cas, les façades implantées sur ces limites ne doivent pas comporter de baies offrant des vues directes sur fond voisin ;**
- **ou en retrait des limites séparatives latérales.**

Les installations et les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent

être implantées **en retrait des limites séparatives de fond de parcelle**.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- avec un retrait de 2,50 mètres en cas de façade ne comportant pas de baies offrant des vues directes sur fond voisin,
- avec un retrait de 5,00 mètres en cas de façade comportant des baies offrant des vues directes sur fond voisin.

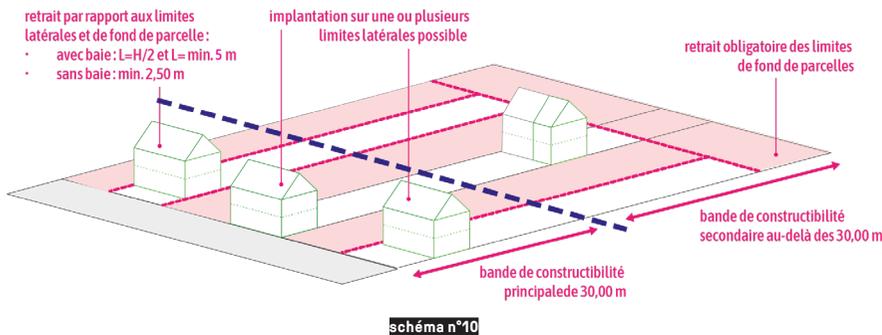


schéma n°10

4.4.1.2. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, calculé par rapport aux margelles de la piscine.

#### UG-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article **UG-4.4.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions de l'article **UG-4.4.1** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif
- 4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur

ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

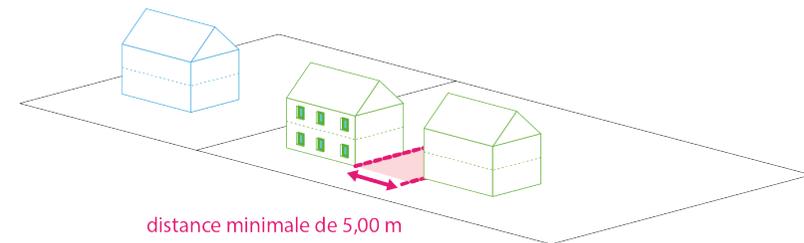
- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 0,30 m par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

#### UG-4.5

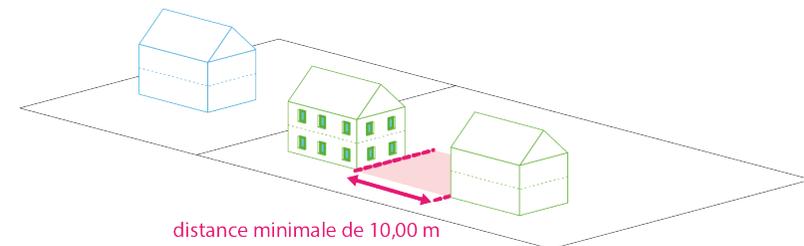
#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. La distance entre deux constructions non contiguës, à l'exception des annexes, sur un même terrain doit être égale (cf. schéma n°11) :

- au **minimum à 10 mètres si l'une des deux façades comporte des baies**
- au **minimum 5 mètres si les deux façades sont aveugles**.



distance minimale de 5,00 m



distance minimale de 10,00 m

schéma n°11



- 4.5.2. Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article **UG-4.5.1**, sous réserve :
- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée ;
  - et que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.
- 4.5.3. Les dispositions de l'article **UG-4.5.1** ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UG-5**

### **QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

#### **UG-5.1**

##### **OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche architectural provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.6. Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- 5.1.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse, sauf contrainte technique dûment justifiée.

- 5.1.8. Les dispositions de l'article **UG-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### UG-5.2 VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Toute construction et installation nouvelle doit ainsi respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec l'ordonnement de fait du bâti avoisinant.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

- 5.2.2. Les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) pour lesquelles les proportions et l'aspect peuvent être différents sont autorisées.

### UG-5.3 FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence et d'harmonie. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant sur la commune. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs réfléchissantes, vives ou criardes, le noir ou encore le blanc pur ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit et susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement

touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin en matière d'intégration.

- 5.3.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.

### UG-5.4 TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 30,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition qu'ils soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.3. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
  - et/ou agriculture urbaine ;
  - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
  - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux de couverture précaires et non qualitatifs apparents sont interdits (papier goudronné, tôle ondulée ou galvanisée, fibrociment, ...).
- 5.4.5. Dans le cas d'extension, la nouvelle toiture doit se raccorder en cohérence avec la toiture existante, notamment en termes de hauteur et de matériaux employés.
- 5.4.6. Les châssis vitrés en toiture seront encastrés, de proportion plus haute que large. Un seul niveau de châssis sera autorisé par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant. Ils ne disposeront pas de dispositif d'occultation extérieure. (cf. schéma n°12)

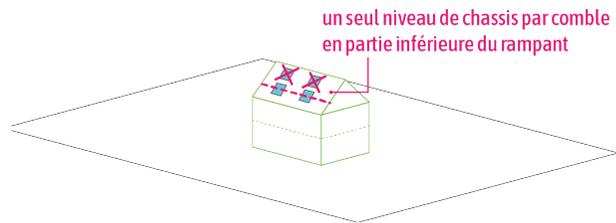


schéma n°12

- 5.4.7. Les toitures en terrasse végétalisée ou à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.
- 5.4.8. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

**UG-5.5**  
**OUVERTURES DES FAÇADES**

5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis un décalage de l'alignement vertical pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limitées en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade. (cf. schéma n°13).

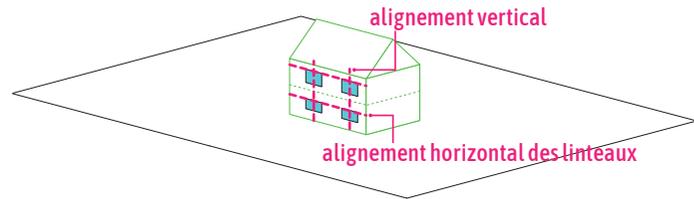


schéma n°13

5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

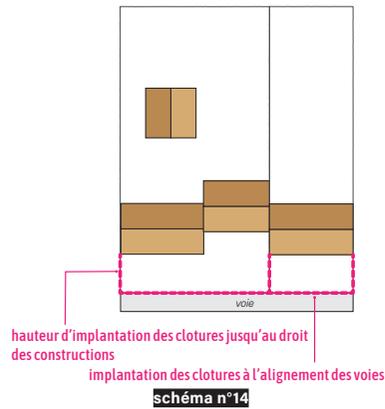
**UG-5.6**  
**CLÔTURES**

**UG-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., ne peuvent être laissés apparents en clôture.
- 5.6.1.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.1.6. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir du niveau du sol au-dessus duquel la clôture est visible.
- 5.6.1.7. Les murs de soutènement (retenue de terres) rendus nécessaires au projet ne sont pas assujettis aux prescriptions suivantes.

**UG-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE REcul**

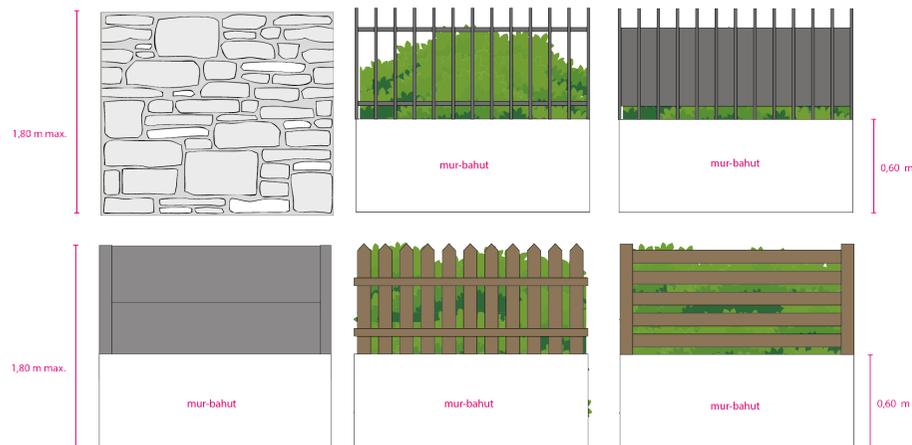
5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,80 mètres maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques. En cas d'implantation des constructions le long d'une limite latérale, cette règle s'applique y compris sur le retour, jusqu'au droit des constructions sur les limites séparatives (cf. schéma n°14).



5.6.2.2. Les clôtures sur rue doivent être réalisées sous la forme :

- d'un mur plein de 1,80 m ;
- ou d'un mur-bahut de 0,60 m, surmonté d'un dispositif plein ou à claire-voie, doublé d'une haie vive.

5.6.2.3. Le cas échéant, des dispositions différentes sont acceptées ponctuellement pour tenir compte du dispositif adopté en matière de collecte des déchets .



exemples de clôtures en limites des voies et emprises publiques conformes au règlement

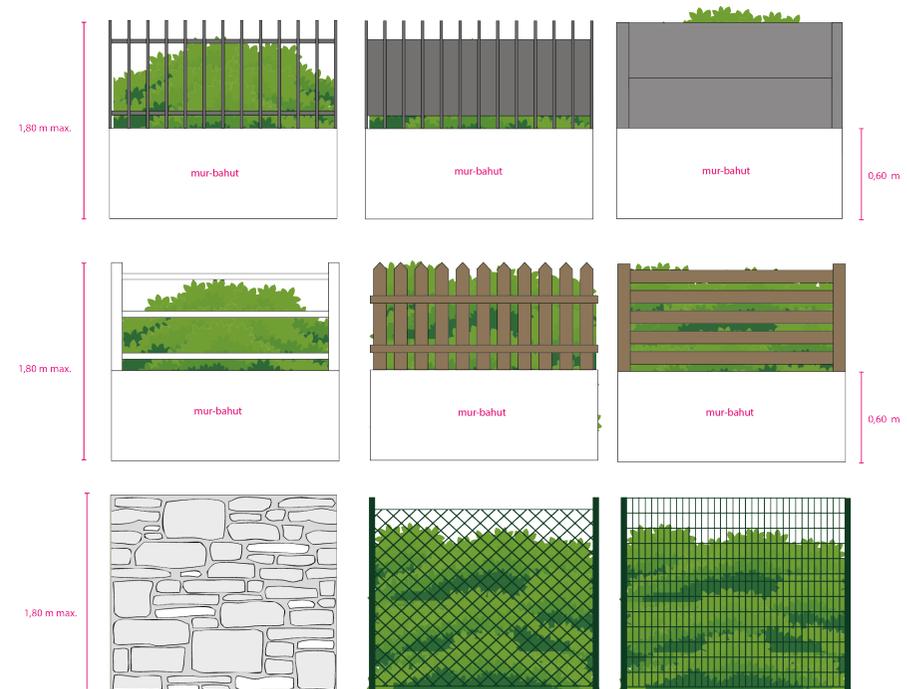
**UG-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES**

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.3.2. Les clôtures doivent être réalisées sous la forme :

- d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive ;
- ou d'un mur plein de 1,80 m ;
- ou d'un mur-bahut de 0,60 m, surmonté plein ou à claire-voie, doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures doivent être doublés de haies végétalisées. À l'exception des accès.



exemples de clôtures en limites séparatives conformes au règlement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES

## UG-5.7

### LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

## UG-5.8

### ANNEXES

- 5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).
- 5.8.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière.
- 5.8.3. Les annexes peuvent être autorisées sur les limites séparatives.
- 5.8.4. Les annexes sont autorisées, à condition qu'ils n'excèdent pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total. Cette prescription ne s'applique pas aux garages et aux abris de jardin.
- 5.8.5. Pour les seuls abris de jardin, ceux-ci doivent être limités à 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.
- 5.8.6. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de plain-pied au total.
- 5.8.7. Les vérandas et verrières ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf si celles-ci viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

## UG-5.9

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

#### UG-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

- 5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

#### UG-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES

- 5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

#### UG-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

- 5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

#### UG-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

- 5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter

l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

- 5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.
- 5.9.4.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur est interdite, ceux-ci doivent être intégrés à la maçonnerie de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Ainsi, aucun coffrage extérieur ne doit être visible.

### UG-5.10

#### DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

**Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.**

- 5.10.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.10.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.10.3. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- 5.10.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- 5.10.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des

façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

- 5.10.6. Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).
- 5.10.7. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 5.10.8. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.10.9. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ;
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).
- 5.10.10. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### UG-5.11

#### FAÇADES COMMERCIALES

- 5.11.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.11.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres.

## ARTICLE UG-6

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

#### UG-6.1

##### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

**En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.**

#### UG-6.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

##### Rappel des définitions :

- ➔ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol de constructions.

- 6.1.1.1. L'aménagement des espaces libres doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. L'aménagement des espaces libres doit concourir à :
- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels ;
  - l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
  - l'enrichissement de la biodiversité en ville ;
  - une bonne gestion des eaux pluviales et du ruissellement.
- 6.1.1.2. Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins, ...), l'aménagement paysager des espaces libres, outre les dispositions prévues à la partie **UG-6.1.2** ci-après, est appropriée à leurs fonctions, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.
- 6.1.1.3. Les espaces libres et les jardins non plantés resteront limités, dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privés.
- 6.1.1.4. Le traitement des espaces libres prend également en compte :
- la topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume

et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, la plantation de feuillus retenant l'eau et facilitant son évaporation... ;

- la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article **UG-6.4**. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- la superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir des sujets d'intérêt identifiés au plan de zonage dans l'aménagement des espaces végétalisés.

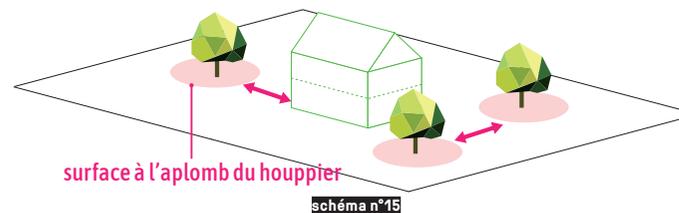
6.1.1.5. Les plantations existantes seront conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

6.1.1.6. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre pour les parcelles inférieures à 200 m<sup>2</sup> ;
- 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre pour les parcelles supérieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>.

Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.1.7. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées : 6,00 à 8,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions de toute nature (cf. schéma n°15).



6.1.1.8. En limite de zone A ou N, une marge de recul devra être traitée en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massifs de 100 m<sup>2</sup> de surface minimum.

**UG-6.1.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS**

6.1.2.1. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement doit représenter **au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.**

**UG-6.2 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME****UG-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

6.2.1.1. Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

6.2.1.2. En cas de recalibrage de voirie nécessitant, le cas échéant, la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

6.2.1.3. Les dispositions des articles **UG-6.2.1.1** à **UG-6.2.1.2**, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

**UG-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

6.2.2.5. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m<sup>2</sup>) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.6. Les dispositions des articles **UG-6.2.2.1** à **UG-6.2.2.5**, ne s'appliquent dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

**UG-6.3 DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public (s'il existe) n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de



gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- 6.3.5. Les parkings devront respecter la réglementation en vigueur.
- 6.3.6. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projets devront respecter les réglementations en vigueur.

## **ARTICLE UG-7**

### **STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES**

#### **UG-7.1**

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### **UG-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT**

- 7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant ou de changement de destination.
- 7.1.1.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.
- 7.1.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.1.5. Pour les constructions de 2 logements et plus, les places de stationnement commandées ne seront pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement ci-après.

##### **UG-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS**

- 7.1.2.1. Les opérations de plus de 10 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

Nota : les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

##### **UG-7.1.3. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE**

- 7.1.3.1. Les normes fixées au paragraphe **UG-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
  - le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le

tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur lorsque cela abouti à un nombre de places comportant une décimale égale ou supérieure à 5 ;

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UG-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

#### UG-7.1.4. POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

7.1.4.1. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### UG-7.1.5. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.5.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### UG-7.1.6. PÉRIMÈTRES DE 500 MÈTRES AUTOUR DE LA GARE

7.1.6.1. Les normes de stationnement sont différenciées selon que le terrain de la

construction est ou non localisé, dans un périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare.

Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500,00 mètres autour d'une gare, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre.

### UG-7.2

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

##### UG-7.2.1. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION HABITAT

	En dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare	Dans le rayon de 500 mètres autour de la gare
HABITATION	<b>Logement :</b> Il est exigé 2 places par logement.	<b>Logement :</b> Il est exigé 1 place par logement.
	<b>Logement locatifs financés par un prêt de l'État :</b> Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>	<b>Logement locatifs financés par un prêt de l'État :</b> Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>
	<b>Places visiteurs :</b> Pour les constructions et programmes de 10 logements et plus, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 10 logements entamée.</li> </ul>	

### UG-7.2.2. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

#### COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

##### Artisanat et commerces de détail :

- il est exigé 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

##### Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- il est exigé 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension

##### Autres hébergements touristique

- il est exigé 1 place par hébergement

### UG-7.2.3. NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES À LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

#### EICSP

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

##### Établissement de santé et d'action sociale :

Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### UG-7.3 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- 7.3.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

- 7.3.3. Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

La norme en vigueur à la date d'approbation du PLU est annexée au présent règlement.

### UG-7.4 DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

#### UG-7.4.1 CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

- 7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à la condition :
- qu'aucun nouveau logement ne soit créé,
  - et dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux d'extension et/ou de surélévation.

- 7.4.1.2. 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

#### UG-7.4.2 CAS POUR LES DIVISIONS

- 7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé :
- 2 places par logement créé en dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare ;
  - 1 place par logement créé au sein du rayon de 500 mètres autour de la gare.

#### UG-7.4.3 CAS DES SUPPRESSIONS DE PLACES DE PARKING EXISTANTES

- 7.4.3.1. Lors de la suppression de places de stationnement de véhicules motorisés, le pétitionnaire doit obligatoirement restituer, sur l'unité foncière, les places initialement supprimées en plus de celles induites par le projet, le cas échéant.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UG-8

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### UG-8.1

##### CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.  
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Dans tous les cas, la largeur minimale des accès est fixée à :
- 4 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements ;
  - 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements.
- 8.1.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

##### UG-8.2

##### CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.2.3. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.4. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.
- 8.2.5. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelles desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement.
- 8.2.6. La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres.

## ARTICLE UG-9

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés de l'agglomération Cergy-Pontoise.

#### UG-9.1

##### OBLIGATIONS EN TERMES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

#### UG-9.2

##### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être

dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### UG-9.3

##### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

#### UG-9.4

##### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS

- 9.4.1. Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexes du PLU).  
Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### UG-9.5

##### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

###### UG-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES- RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux, ...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.
- 9.5.1.5. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

#### UG-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraignantes impératives.
- 9.5.2.3. L'ensemble des ouvrages doit respecter les normes en vigueur.

### UG-9.6

#### DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la zone **UG** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 détermine les conditions d'application de la majoration :
- R.152-5-2 du code de l'urbanisme : La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L.152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par

étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction et nécessite la dérogation prévue à l'article L.152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R.173-3 du code de la construction et de l'habitation.

- 9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.
- 9.6.7. Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.
- 9.6.8. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- 9.6.9. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UG-4.3** et **UG-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 m de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.
- 9.6.10. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UG-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- 9.6.11. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.