



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT	6
2/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	6
3/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE.....	6
4/ STRUCTURE DU REGLEMENT	7
5/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU	8
6/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS.....	10
I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS	13
1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS.....	14
2/ LEXIQUE / DEFINITIONS.....	15
3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL.....	25
4/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES A RISQUES ET NUISANCES.....	28
II/ DISPOSITIF REGLEMENTAIRE PAR ZONE	30
La zone UA	31
CHAPITRE UA1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	35
CHAPITRE UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
CHAPITRE UA3 : Equipements et réseaux	60
La zone UB	64
CHAPITRE UB1 : Affectation des sols et destination des constructions	67
CHAPITRE UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
CHAPITRE UB3 : Equipements et réseaux	80
La zone UC	84
CHAPITRE UC1 : Affectation des sols et destination des constructions	88
CHAPITRE UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	90
CHAPITRE UC3 : Equipements et réseaux	104
La zone UE	108
CHAPITRE UE1 : Affectation des sols et destination des constructions	112
CHAPITRE UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	114
CHAPITRE UE3 : Equipements et réseaux	

□	128
La zone UG	132
CHAPITRE UG1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	136
CHAPITRE UG2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	138
CHAPITRE UG3 : Equipements et réseaux	152
La zone UH	156
CHAPITRE UH1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	160
CHAPITRE UH2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	162
CHAPITRE UH3 : Equipements et réseaux	176
La zone UI.....	180
CHAPITRE UI1 : Affectation des sols et destination des constructions	183
CHAPITRE UI2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	185
CHAPITRE UI3 : Equipements et réseaux.....	193
La zone UL.....	197
CHAPITRE UL1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	201
CHAPITRE UL2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	203
CHAPITRE UL3 : Equipements et réseaux.....	212
La zone UV	216
CHAPITRE UV1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	220
CHAPITRE UV2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	222
CHAPITRE UV3 : Equipements et réseaux	228
La zone A.....	232
CHAPITRE A1 : Affectation des sols et destination des constructions	235
CHAPITRE A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	237
CHAPITRE A3 : Equipements et réseaux.....	240
La zone N.....	243
CHAPITRE N1 : Affectation des sols et destination des constructions	247
CHAPITRE N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	249
CHAPITRE N3 : Equipements et réseaux.....	252
III/ annexes	262
Annexe 1 - Liste des emplacements réservés	263
Annexe 2 - Liste des éléments à protéger	264
Annexe 3 - Liste des arbres remarquables à protéger	304
Annexe 4 - Liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes	306

PREAMBULE

1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier ses articles L.151-1 à L.151-42 et R.123-1 à R.123-12.

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme ci-après, s'appliquent en complémentarité des dispositions du PLU, à toutes les occupations et utilisations du sol, sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

Il s'agit des articles suivants :

- L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22
- R.111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique)
- R.111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)
- R.111-21 et R.111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions)
- R.111-23 et R.111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques)
- R.111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement)
- R.111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement)
- R.111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales)
- R.111-31 à R.111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes)
- R.111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs)

Les renvois aux dispositions législatives du Code de l'urbanisme figurant dans les documents constitutifs du PLU font référence à la version de ce code en vigueur à la date d'approbation du PLU.

2/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le PLU s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune de Pontoise.

La totalité du territoire est découpée en zones et secteurs de zone.

A chacune de ces zones et secteurs de zone est applicable un règlement spécifique figurant dans la partie 2 du règlement écrit.

3/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations autres portant effet en matière d'urbanisme (Code de l'environnement, Code de la Construction et de l'Habitation, Code forestier, ...).

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

4/ STRUCTURE DU REGLEMENT

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées :

- du règlement écrit composé de 3 parties
- d'un règlement graphique composé d'un plan de zonage et d'un plan patrimonial.

4.1- Le règlement écrit

- La partie 1 du règlement : les dispositions générales et le lexique

La présente partie 1 du règlement du PLU comporte les dispositions générales applicables à la totalité du territoire couvert par le PLU, à toutes les zones et secteurs de zone.

Elles s'appliquent, cumulativement avec les dispositions réglementaires prévues pour chacune des zones délimitées au plan de zonage et qui sont fixées dans la partie 2 du règlement.

Elle comprend également la définition des termes utilisés dans le règlement.

- La partie 2 du règlement : les dispositions réglementaires par zone

La partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone et leurs secteurs, délimités au plan de zonage.

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement. Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

La partie 2 du règlement écrit est présentée en 3 chapitres déclinés par 8 paragraphes :

- Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :
 - . Destinations et sous-destinations
 - . Mixité fonctionnelle et sociale
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - . Implantation et volumétrie des constructions
 - . Qualité urbaine et architecturale
 - . Traitement environnemental et paysager
 - . Stationnement
- Chapitre 3 – Equipements et réseaux :
 - . Accès et desserte
 - . Desserte par les réseaux

- La partie 3 du règlement : Les annexes au règlement

La partie 3 du règlement regroupe :

- La liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (article L 151-41 1 et 2 du Code de l'urbanisme)
- La liste des bâtiments à protéger (article L 151-19 du Code de l'urbanisme)
- La liste des arbres remarquables à protéger (article L 151-23 du Code de l'urbanisme)
- La liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes

4.2- Le règlement graphique

Les documents graphiques réglementaires du PLU se décomposent en plusieurs plans :

- **un plan de zonage de synthèse couvrant l'ensemble du territoire** qui comporte toutes les dispositions graphiques opposables. Ce plan indique la délimitation des zones et des secteurs de zone qui permettent de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement).

Il indique également :

- des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que les Espaces Boisés Classés. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans la partie 2 du règlement.

- des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, tels que les emplacements réservés, le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), les marges de recul, la zone *non aedificandi*.... Les effets de ces dispositions sont prévus, généralement, dans le chapitre 2 du règlement, et complétés dans la partie 3 du règlement (notamment la liste des emplacements réservés).

- **un plan patrimonial couvrant l'ensemble du territoire** qui comporte toutes les dispositions graphiques opposables suivantes :

- des prescriptions graphiques relatives au patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans la partie 2 du règlement.

- des linéaires commerciaux à préserver au titre du L 151-16 du CU.

- des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que les arbres remarquables, les principes de trame végétale à conserver, les sentes et les Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme (cœurs d'îlots et lisières de jardin, continuités paysagères). Les effets de ces dispositions sont prévus, dans la partie 2 du règlement.

- une perspective sur la cathédrale Saint-Maclou.

5/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme comprend 6 pièces :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un règlement écrit
- Deux documents graphiques : le plan de zonage et le plan patrimonial
- Des annexes

5.1. Articulation du règlement avec le rapport de présentation (Pièce 1 du PLU)

La partie 2 du rapport de présentation doit justifier entre autres les dispositions opposables au tiers qui encadrent et limitent le droit à construire et d'aménager. Ces justifications doivent permettre de donner le sens général des dispositions réglementaires retenues.

5.2. Articulation du règlement avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (Pièce 2 du PLU)

Aux termes de l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols doivent permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PADD en matières de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques [...] concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Les dispositions du règlement doivent traduire les orientations du PADD.

5.3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (Pièce 3)

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elles soient thématiques ou spatialisées.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Elles peuvent également, dans certains cas, prévoir des dispositions qui se substituent à celles qui sont fixées dans le règlement.

5.4. Articulation du règlement avec les documents graphiques (Pièce 5 du PLU)

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement.

Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

5.5. Articulation du règlement avec les annexes (Pièce 6 du PLU)

Les annexes sont une part importante du Plan Local d'Urbanisme car elles comportent non seulement des informations mais également des contraintes opposables aux porteurs de projet qui s'appliquent indépendamment des prescriptions ou des dispositions prévues par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement et les servitudes d'utilité publique sont opposables dans un strict rapport de conformité.

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU.

Le PLU comporte en annexe notamment :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme) ;
- des éléments figurant dans le Code de l'urbanisme (article R.151-52 du Code de l'urbanisme) ;
- des éléments figurant dans d'autres législations (Code de l'énergie, Code minier...).

Les Servitudes d'Utilité Publiques sont opposables directement à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol, en dépit des dispositions du PLU.

6/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS

6.1. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondations, sont par principe soumises à permis de construire (article L.421-1 du Code de l'urbanisme).

Cependant, certaines constructions nouvelles sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme (articles R.421-2 à R.421-8-2).

Certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable (articles R.421-9 à R.421-12 du Code de l'urbanisme). Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable en vertu de la délibération du Conseil municipal du 27/09/2007.

6.2. Travaux sur les constructions existantes et changements de destination des constructions

Les travaux selon leur nature peuvent être dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme (articles L.421-1, deuxième alinéa et R.421-13), sauf en Site Patrimonial Remarquable.

Cependant certains travaux sont soumis à permis de construire (articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17 du Code de l'urbanisme).

6.3. Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol selon leur nature peuvent être dispensés de formalités (articles L.421-2 et R.421-18 du Code de l'urbanisme).

Cependant, certains travaux sont soumis à permis d'aménager (articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'urbanisme).

6.4. Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, en application de la délibération du Conseil municipal du 27/09/2007.

Cependant les travaux mentionnés à l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme sont dispensés de permis de démolir.

6.5. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12-du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil municipal du 27/09/2007.

6.6. Reconstruction à l'identique

Le présent PLU reprend les dispositions du Code de l'urbanisme : « En application de l'article L. 111- 15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition du PLU contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

6.7. Les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable dans les secteurs protégés (SPR/AVAP, site inscrit de la Corne Nord Est du Vexin Français, site inscrit du Domaine de l'école Saint Martin de France) conformément à la délibération du Conseil municipal du 26/06/2008.



6.8. Conformément à l'article R.421-23 g du Code de l'urbanisme, **les coupes et abattages d'arbres** dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113.1 doivent être précédés d'une déclaration préalable des travaux,

6.8. Autres dispositions d'urbanisme particulières

- Adaptations mineures

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Cette faculté est codifiée à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

- Lotissements et permis valant division foncière

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, sauf en zone UBa et UBb (article R.151-21 du Code de l'urbanisme).

- Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article L. 511-1 du Code de l'environnement, énumérées dans une nomenclature, sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Elles sont également soumises à un régime de contrôle spécifique.

Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

- Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

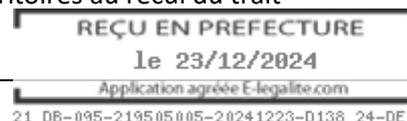
- Mise en demeure d'acquérir

Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien dans les conditions précisées par les articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

- Préemption (droit de préemption)

Le droit de préemption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt collectif.

Les droits de préemption institués par l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait



de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

- Droit de Prémption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce

Conformément à l'article L.214-2 du Code de l'urbanisme, la commune doit, dans un délai de deux ans (trois ans en cas de location-gérance), rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise, avec pour objectif d'assurer la diversité commerciale ou artisanale du périmètre concerné.

- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Selon la définition figurant à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme, les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

- Site Patrimonial Remarquable (SPR) et Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Le 1er outil patrimonial de protection a été la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) créée par arrêté préfectoral le 12 juillet 2006. La ZPPAUP a été en vigueur jusqu'en décembre 2018, sachant cependant que la ZPPAUP a été transformée en SPR en juillet 2016 par l'effet de la loi « Liberté de création, architecture et patrimoine » dite loi CAP. La ZPPAUP-SPR a été remplacée par le SPR avec règlement d'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) le 20 décembre 2018 suite à son approbation par le Conseil municipal. La mise à l'étude de la création du nouveau document remplaçant la ZPPAUP s'est faite sous le régime de l'AVAP. C'est pourquoi, il est question du SPR avec règlement d'AVAP.

Les prescriptions du SPR/AVAP, qui est une servitude d'utilité publique, s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

- Servitude de cour commune

La demande tendant à l'institution d'une servitude dite de " cours communes " en application de l'article L. 471-1 est portée par le propriétaire intéressé à la création de la servitude devant le tribunal judiciaire du lieu de situation des parcelles.

I/ DISPOSITIONS GENERALES
APPLICABLES ET DEFINITIONS

1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zones dites "secteurs".

1- **Les zones urbaines dites « zone U »** correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre U :

- . la zone UA qui comprend un secteur UAa,
- . la zone UB qui comprend trois secteurs UBa, UBb et UBc,
- . la zone UC qui comprend quatre secteurs UCa, UCb, UCc et UCm
- . la zone UE, qui comprend un secteur UEa
- . la zone UG qui comprend un secteur UGa,
- . la zone UH
- . la zone UI,
- . la zone UL qui comprend un secteur ULm,
- . la zone UV.

2- **Les zones agricoles dites « zone A »** correspondent aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants). Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre A.

3- **Les zones naturelles dites « zone N »** correspondent à des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites et des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
- soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément aux principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie par le Code de l'urbanisme.

Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre N. La zone N comprend quatre secteurs Nc, Nh, Nl et No.

2/ LEXIQUE / DEFINITIONS

2.1. Définitions spécifiques au plan de zonage

Éléments bâtis protégés

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, sont localisés ou délimités au plan de zonage les éléments ou ensembles identifiés pour leurs qualités d'ordre culturel, historique architectural ou paysager.

Ils sont identifiés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions architecturales spécifiques (partie 2 du règlement).

Emplacements Réservés (ER) :

En application des articles L.151-41 du Code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ...).

Chaque emplacement réservé est repéré au plan de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 3 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Selon l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

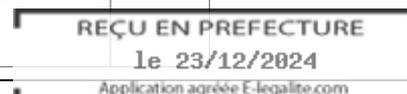
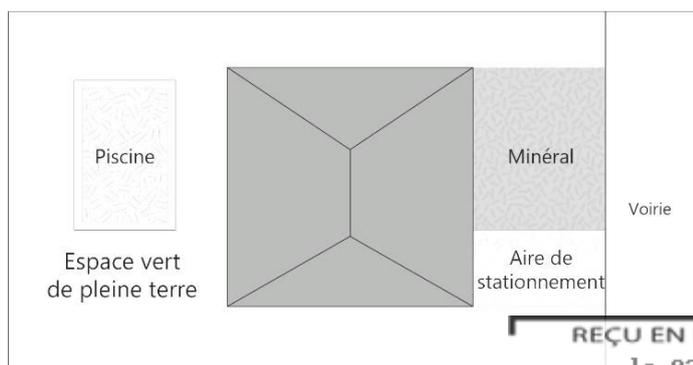
Espaces Paysagers à Protéger (EPP) :

Les EPP concourent au maintien de la trame verte urbaine. Délimités aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, des dispositions dans la partie 2 du règlement leur sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres (à l'exception du foncier du Groupe Unifié public (GPU) sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43- 5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du Code de l'urbanisme.

Espaces de pleine terre :

Les espaces de pleine terre sont les surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant ainsi la libre et entière infiltration des eaux pluviales.



Linéaire commercial à préserver

Linéaire indiquant que le niveau de rez-de-chaussée des constructions édifiées en premier rang doit respecter une destination de commerce ou d'activités de service, hors commerce de gros.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage, ...).

Marge de recul en application des articles L. 111-6, L. 111-7, L. 111-8 du Code de l'urbanisme

Le territoire couvert par le PLU est concerné par cette disposition le long de l'autoroute A15 et de la RD915. Le long de ces axes, et dans les secteurs non urbanisés, s'appliquent les dispositions susvisées, sauf dans le cas visé ci-dessous.

Les articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme prévoient que : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation."

Toutefois, cette interdiction dans les marges de recul visées ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En application de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme, le PLU peut fixer une marge de recul différente de celles prévues à l'article L. 111-6, voire la supprimer, dès lors que des études ont été réalisées pour prendre en compte les effets des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en fonction des spécificités locales.

Trame végétale

Il s'agit d'arbres plantés ou de masses végétales plantées de façon relativement linéaire et régulière qui pour certains doivent être protégés. De ce fait, les aménagements qui pourront avoir lieu sur les voies concernées, doivent chercher à maintenir les individus en place et éviter tout fractionnement des alignements.

Viosne et ru de l'Hermitage, cours d'eau non soumis à un PPRI

Pour ces cours d'eau, toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 mètres mesurée à compter du sommet ou crête des berges (partie 2 du règlement).

En outre, tout aménagement ou occupation et utilisation du sol doit être compatible avec les orientations figurant dans l'OAP « Trame verte et bleue ».

Zonage :

Comme l'illustre le document graphique du PLU, le territoire de la commune est découpé en zones urbaines (U) en zones agricole (A) et naturelles à protéger (N). A chaque zone est attribuée une vocation de sols particulière, exprimée par un sigle (ex : U, A et N).

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLU.

- 9 zones urbaines dites zones « U » (UA, UB, UC, UE, UG, UH, UI, UL, UV),
- 1 zone agricole dite zone « A »,
- 1 zone naturelle dite zone « N ».

Remarque : Les limites de zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Une zone est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

Exemple : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments diffère de celle de la zone UA.

Zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers.

Zone agricole

La zone agricole est dite " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

En application de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, en Espaces Boisés Classés, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- une forêt publique soumise au régime forestier.

Zones humides :

D'après l'article L.211-1 du Code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Ces zones doivent être préservées, des prescriptions figurent à l'article 2.3.2 du présent règlement.

2.2. Définitions spécifiques au règlement

Accès :

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. L'accès constitue la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse.

Affouillement de sol :

Extraction de terre soumise à autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2,00 m.

Alignement :

Limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public ou privé.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Annexe :

Construction secondaire, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale : buchers, abris de jardin, remises, à l'exception des vérandas et des garages.

Baie :

Tout type d'ouverture ou percement vitré en façade ou en toiture. Les châssis fixes opaques et pavés de verre sont exclus.

Construction nouvelle :

Construction édifiée sur un terrain nu à bâtir ou dans la continuité d'une construction indépendante existant sur ce terrain.

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Epannelage :

Hauteur du mur sur rue qui peut correspondre à la hauteur maximale de la façade verticale au bord de la voie de circulation.

Espaces libres :

Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement en surface, et des rampes d'accès aux parkings en sous-sol.

Espaces de pleine terre :

Surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Espace vert :

Espace végétalisé qui peut être de pleine terre ou sur dalle. Ne sont pas considérés comme espace vert, les aires de stationnement traitées en « evergreen » (stationnement engazonné).

Entrepôt :

Locaux d'entreposage (dont « dark store »), de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont également assimilés à cette destination tous locaux recevant ou fabricant de la marchandise non destinée à la vente aux particuliers dans lesdits locaux ou entièrement dédiée à la livraison individuelle à domicile.

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain soumis à autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2,00 m.

Extension :

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Faîtage :

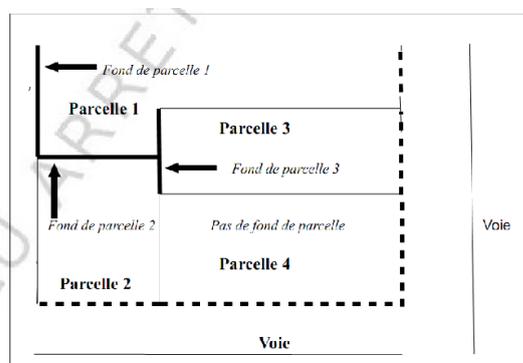
Partie supérieure de la toiture à pente.

Fond de parcelle ou fond de terrain :

Limite de terrain opposée et la plus éloignée de la limite sur laquelle est situé l'accès principal à la propriété. Il n'existe qu'une seule limite de fond de parcelle par terrain, les autres limites sont des limites séparatives à l'exclusion de celles situées en bordure de voie.

Le fond d'une parcelle en drapeau est défini sur le schéma (parcelle 1)

Une parcelle située à l'angle de deux voies n'a pas de fond de parcelle (parcelle 4).



Gabarit :

Taille et forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme.

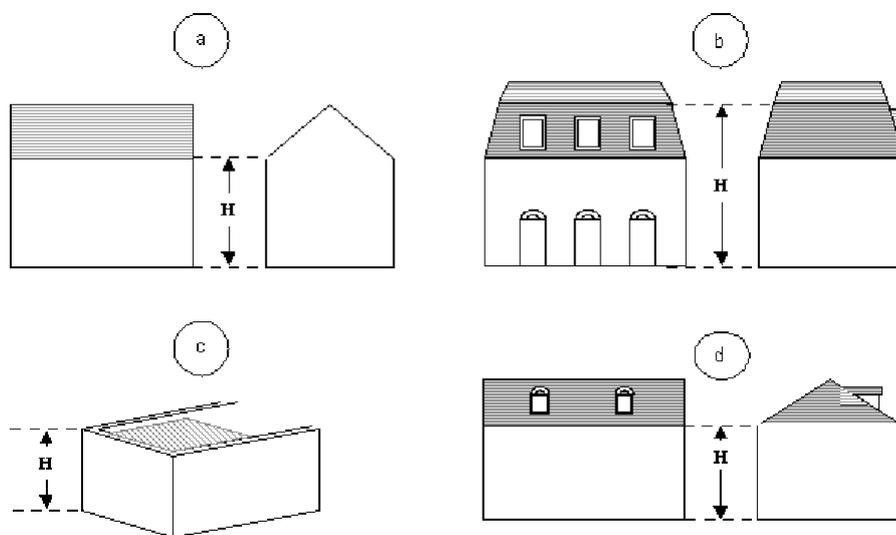
Gouttière :

Ouvrage de collecte des eaux pluviales disposé à l'égout d'un toit.

Hauteur maximale (H) des constructions :

Différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé :

- L'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes (a),
- L'égout du terrasson pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansard » (b),
- Le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères (c),
- En cas de lucarnes, à l'égout du toit de la façade principale (d).

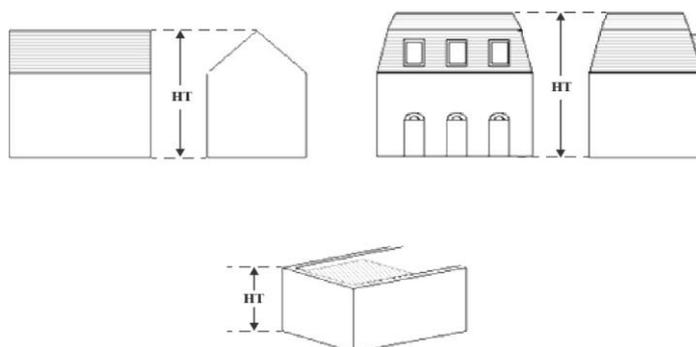


Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- La partie ajourée des acrotères,
- les souches de cheminées,
- les équipements techniques (machinerie d'ascenseur, antennes...),
- les accès aux toitures terrasses.

Hauteur totale (HT) des constructions :

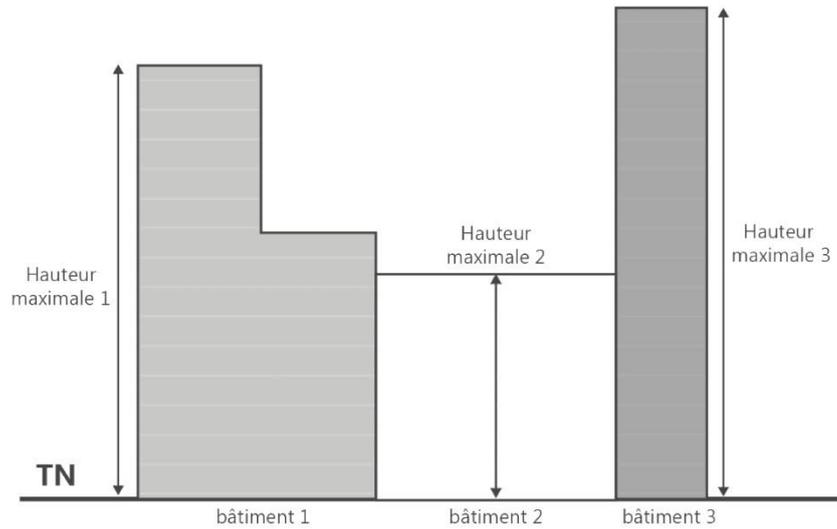
Différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel (TN), en un point déterminé et la partie la plus élevée de la construction. Ex : faîtage, acrotère.



Hauteur moyenne :

La hauteur moyenne a pour but d'autoriser ponctuellement des dépassements de la hauteur maximale autorisée dans la zone, afin d'animer les linéaires de façades, sans pour autant que ce dépassement autorisé ne devienne la nouvelle hauteur maximale.

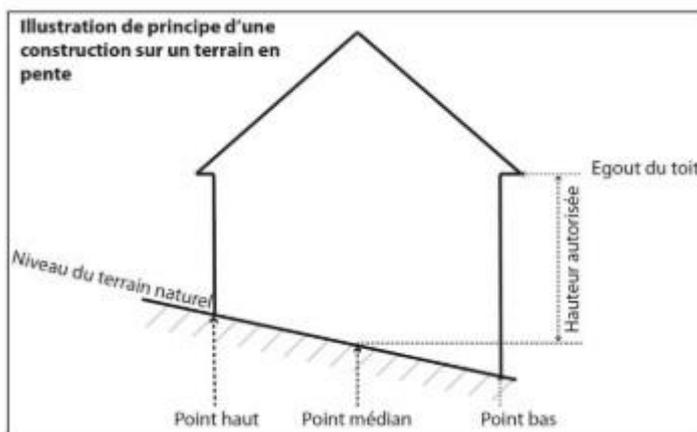
La hauteur moyenne est calculée en application de la formule située ci-dessous dans le schéma. Une souplesse d'adaptation sera autorisée si celle-ci permet d'harmoniser la composition d'ensemble ou une meilleure intégration dans le tissu existant.



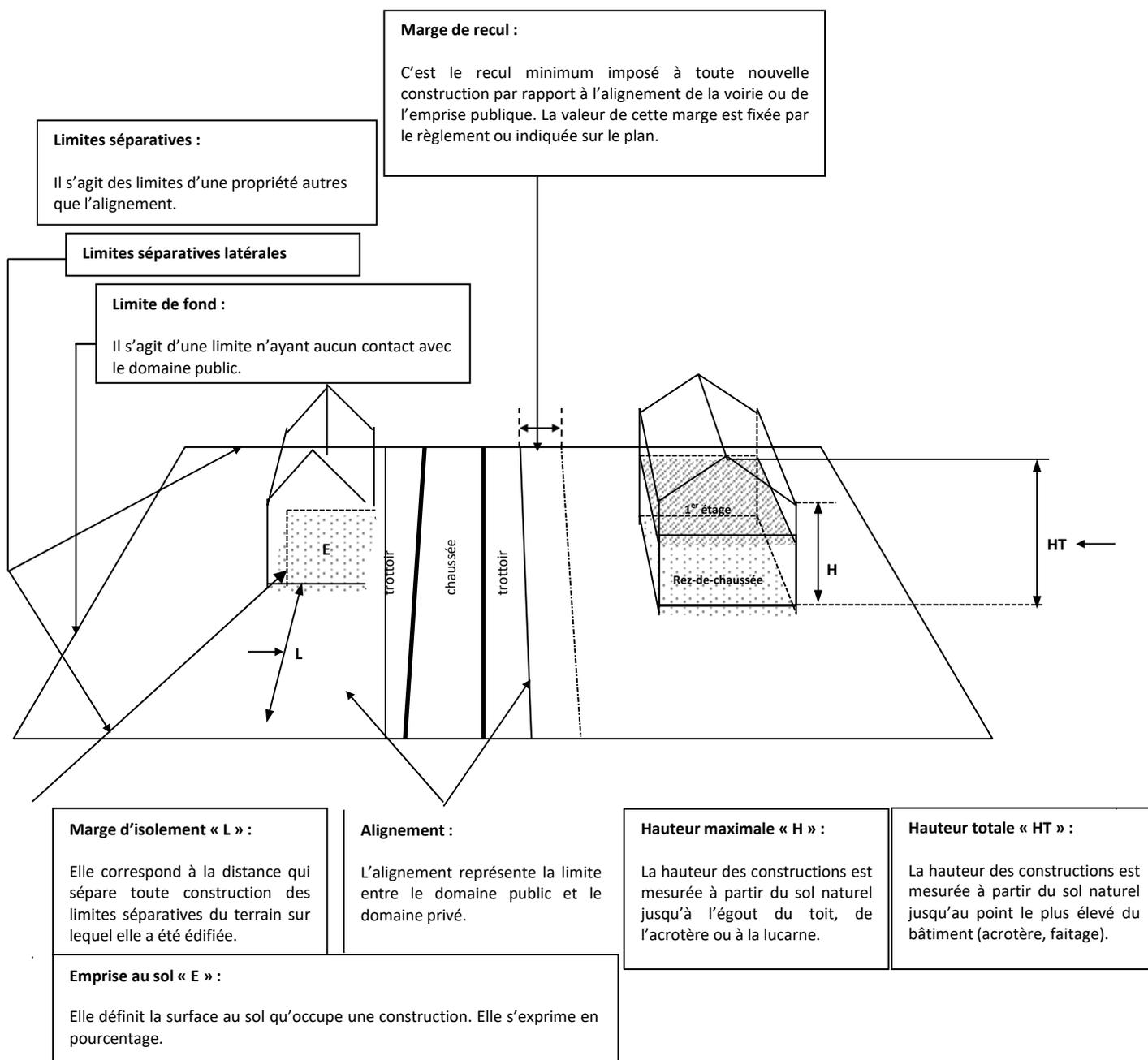
$$\text{Hauteur moyenne} = \frac{\text{hauteur maximale 1} + \text{hauteur maximale 2} + \text{hauteur maximale 3}}{\text{le linéaire de bâtiments}}$$

Hauteur à respecter en cas de terrain en pente :

Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs susvisées seront prises au point médian des façades.



Implantation, forme et volume des constructions



Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Sont considérées comme installations classées selon l'article L.511-1 du Code de l'environnement les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du Code minier.

Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, qui soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Limites séparatives :

Limites d'une unité foncière autres que l'alignement. Elles peuvent être matérialisées par une clôture ou par des bornes de repère (bornage).

Linéaire commercial :

Linéaire de rez-de-chaussée, situé le long d'une voie commerçante, uniquement destiné à accueillir des commerces et des activités de services.

Lotissement :

Constitue un lotissement (*article L. 442-1 du Code de l'urbanisme*) la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Marge d'isolement :

Distance qui sépare une construction en tout point des limites séparatives du terrain. Elle est calculée en fonction de la hauteur de la construction.

Marge de recul :

Retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie.

Parcelle :

Pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

Recul :

Distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie.

Réhabilitation :

La réhabilitation consiste à remettre en état un bâtiment, voire le transformer, sans pour autant le détruire et en conservant des éléments de structure.

Retrait :

Distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative.

Surface de plancher :

Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou Unité foncière :

Parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Voie en impasse :

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...). Cette limitation ne s'impose pas si les aménagements le justifient et répondent aux exigences de sécurité.

Voirie et Réseaux Divers (VRD) :

Désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité, l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

Vue :

Ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air ; ainsi sont considérées comme des vues : les fenêtres, les portes fenêtres, les baies vitrées, les velux (permettant une vue sur le terrain voisin), un balcon, une terrasse.

3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL

Les destinations et sous-destinations de constructions définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016, et complétées par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 sont les suivantes :

Destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Sous-destination « **Exploitation agricole** » : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.
- Sous-destination « **Exploitation forestière** » : recouvre les constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destination « Habitation » :

- Sous-destination « **Logement** » : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Sous-destination « **Hébergement** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

Destination « Commerce et activités de service » :

- Sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- Sous-destination « **Restauration** » : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- Sous-destination « **Commerce de gros** » : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- Sous-destination « **Cinéma** » : recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Sous-destination « **Hôtels** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Sous-destination « **Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou assimilés** » : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une **mission de service public**.
- Sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie y compris les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.
- Sous-destination « **Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement et établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Sous-destination « **Salles d'art et de spectacles** » : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Sous-destination « **Equipements sportifs** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Sous-destination « **Lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Sous-destination « **Autres équipements recevant du public** » : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Sous-destination « **Industrie** » : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive-du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire et les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Sous-destination « **Entrepôt** » : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- Sous-destination « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

- Sous-destination « **Bureau** » : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- Sous-destination « **Centre de congrès et d'exposition** » : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

4/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES A RISQUES ET NUISANCES

- Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise applicable au territoire de la commune de Pontoise figurant dans les annexes du PLU s'impose à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le règlement du PLU s'applique concomitamment à celui du PPRI de la Vallée de l'Oise et la règle la plus restrictive s'impose. Toutefois, en cas de contradiction entre la règle du PLU et celle du PPRI de la Vallée de l'Oise, c'est cette dernière qui est applicable.

- Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelés, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

- Zones humides

On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou** dont la végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

- Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- Protection des talwegs et axes de ruissellement

Lorsque l'écoulement des eaux se produit dans un talweg, il convient sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 ainsi que l'arrêté préfectoral du 23 février 2022 relatif aux infrastructures ferroviaires sont présentés dans l'annexe « 6.11 » du PLU.

- Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, dans l'annexe « 6.1 » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « 6.7 » du PLU.

SPR/AVAP Tous travaux compris dans le périmètre de la SPR/AVAP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "6.8".

Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1er décembre 2004. Le plan et l'arrêté sont dans l'annexe « 6.9 » du PLU.

II/ DISPOSITIF REGLEMENTAIRE PAR ZONE

LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre et au péricentre urbain traditionnel du territoire de Pontoise. Cette zone comprend un secteur UAa.

Le secteur UAa regroupe les quartiers typiques de l'Hermitage organisés autour de la rue Maria Deraismes et les anciens faubourgs de Notre-Dame et de Canrobert.

La zone UA est caractérisée par un tissu urbain de type ancien et dense qui présente un ordonnancement continu à l'alignement des voies. Elle concentre le plus souvent l'ensemble des fonctions urbaines : habitat, commerce et services, bureau, artisanat, équipements et transports en commun.

La zone UA est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Trame verte et bleue », « Commerce », « Patrimoine de l'Hermitage » et fait également l'objet des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Renforcer l'attractivité, la cohésion et le dynamisme de cette zone liée à son caractère multifonctionnel.
- Maintenir l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire en permettant la réhabilitation du patrimoine existant et la réalisation de nouvelles constructions sans bouleverser la morphologie générale du quartier.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Pontoise.

RISQUES

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UA est concernée par le zonage réglementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.6 et notamment par :

Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « 6.6.3 » du PLU.

- Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelées, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

- Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains, liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « 6.7 » du PLU.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

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

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14.

- Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d’interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d’information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, en annexe « 6.1 » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l’atteinte à la sécurité des personnes fera l’objet d’une étude spécifique, soumises aux services compétents.

NUISANCES

- Isolation acoustique des bâtiments d’habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UA est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. L’arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l’intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d’isolement acoustique.

Ce plan et l’arrêté préfectoral du 10 mai 2001 ainsi que l’arrêté préfectoral du 23 février 2022 relatif aux infrastructures ferroviaires sont présentés dans l’annexe « 6.11 » du PLU. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l’annexe 6.11 jointe dans la pièce 6 du PLU.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites_référencés SIS (Secteurs d’Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d’engendrer une pollution de l’environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l’annexe 6.14).

Les constructeurs devront s’assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d’usage, notamment pour un usage futur d’habitation ou d’accueil des populations sensibles. Si l’existence d’une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d’études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

PROTECTIONS

- Protection des zones humides

Une partie de la zone UA est concernée par des zones humides (Cf. annexes pièce 6.14). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l’article UA 2.3.2 du présent règlement.

- Protection du Ru de l'Hermitage

Conformément à l'article L.215-2 et suivants du Code de l'environnement, l'entretien régulier des cours d'eau non domaniaux incombe au riverain, qui est propriétaire des berges et du lit, jusqu'à la moitié du cours d'eau.

L'entretien régulier d'un cours d'eau a pour objet «de maintenir ce cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.

Le cours d'eau doit être libre de tout obstacle. Les busages et comblements sont interdits.

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe « 6.9 » du PLU.

- SPR/AVAP

Tous travaux compris dans le périmètre du SPR/AVAP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "6.8".

- Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Monuments historiques

Une partie de la zone UA est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.1).

- Éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments protégés figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'articles UA 2.2.6 du présent règlement.

- Espaces Paysagers à Protéger (EPP), arbres remarquables, trame végétale, fonds de parcelles jardinés identifiés en application de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Ces éléments paysagers figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'article UA 2.3 du présent règlement.

CHAPITRE UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UA 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UA	UAa
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie		
	Entrepôt		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
	Bureau		
	Centre de congrès et exposition		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service excepté pour les activités médicales pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique (pièce 5). Sur ces linéaires commerciaux est également interdit, le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service pour créer du bureau ou des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de types assurances, banques.
- Les changements de destination de logements/hébergements en activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou de bureau sont interdits.
- Les constructions de commerce, services et activités liées à l'activité automobile
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone (Voir le rappel des secteurs soumis à risques, nuisances et protections précédent).
- Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles admises sous condition.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux (sauf ceux nécessaires à l'activité ferroviaire) et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.
- Les parcs d'attractions, aires de sports et aires de loisirs.

Sont admis sous condition :

- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 45 m² de surface de plancher et que la performance énergétique soit rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.
- Les activités de bureau situées en rez-de-chaussée dès lors qu'elles sont situées en dehors d'un linéaire commercial.
- La construction de nouvelles implantations commerciales ou d'activités de service dès lors que leur superficie n'excède pas 300 m² de surface de plancher sur une même unité foncière (y compris les réserves).
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts sur le foncier du Groupe Public Unifié (GPU).
- Les installations soumises à un régime de déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont la dépendance nécessaire de locaux à usage de commerces et d'activités de services.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, si les conditions suivantes sont respectées :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions permettant de les faire disparaître ou de les réduire.
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les activités polluantes ou bruyantes sont autorisées sous certaines conditions cumulatives :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les installations, les constructions, les équipements et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire sur le domaine ferroviaire.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux nécessités techniques de fonctionnement du service ferroviaire et à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UA 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- En application de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme résidentiel de 3 logements et plus, 40% minimum de ce programme doit comporter des logements de 3 pièces et plus.
- En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, des linéaires commerciaux sont représentés au plan de zonage, sur lesquels l'enjeu est de préserver et de développer l'activité commerciale en rez-de-chaussée des constructions.

CHAPITRE UA2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UA 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS****UA 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****a) Implantation par rapport aux voies**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à plus de 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies ou emprises publiques.

Exceptions :

Les règles du présent alinéa ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *aux rampes d'accès, escaliers, constructions annexes ou accessoires (garages, abris de jardin, piscine, containers de collecte de déchets), qui peuvent s'implanter en retrait des voies sans limite de distance.*
- *lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul défini sous réserve de ne pas diminuer le recul existant, ou encore s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie.*
- *lorsque la construction s'implante au même alignement qu'une construction voisine contiguë qui ne respecte pas le recul minimum de 4 mètres et que la voie n'est pas prévue d'être élargie.*

b) Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à plus de 10 mètres du rail le plus proche.

c) Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum par rapport au sommet de la berge du ru de l'Hermitage et de la Viosne.

Exception :

Les prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures ferroviaires et aux réseaux d'intérêt public.

UA 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la règle générale des marges d'isolement s'applique.

Les constructions doivent être édifiées à plus de 5 mètres de la limite d'un Espace Boisé Classé.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L \geq H \geq 6$ mètres).

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Pour les piscines, la largeur (L) des marges d'isolement depuis la margelle est au moins égale à 3 mètres.

Exceptions :

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

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*
- *aux extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent et n'aggravent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et qu'il n'y ait d'ajout de création de baie.*

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UA 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments, non contigus ou deux parties d'une construction se faisant face, sur une largeur supérieure à 4 mètres, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres si les façades se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- *aux extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent et n'aggravent pas notablement*

l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et qu'il n'y ait d'ajout de création de baies.

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*
- *aux constructions annexes (abris de jardins, garages, piscines, containers de collecte de déchets...).*

UA 2.1.4 Emprise au sol

Zone UA à l'exception du secteur UAa :

Il n'est pas fixé de règles.

Secteur UAa :

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à :

- 100 % de l'emprise calculée sur les premiers 250 m² de terrain
- 80 % de l'emprise calculée sur les 250 m² de terrain suivant
- 20 % de l'emprise calculée sur la partie restante du terrain

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*
- *en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol d'un bâtiment détruit ou démolide depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

UA 2.1.5 Hauteur des constructions

La définition de la hauteur de la construction est précisée dans le chapitre des définitions.

a) Dispositions générales

Zone UA à l'exception du secteur UAa :

La hauteur maximale (égout, acrotère) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 12 mètres et 15 mètres au faîtage (hauteur totale).

Secteur UAa :

La hauteur maximale (égout, acrotère) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres et 12 mètres au faîtage (hauteur totale).

Exceptions pour l'ensemble de la zone UA :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- *à la hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

- en zone inondable, lorsque le PPRI ne permet qu'un seul niveau de sous-sol et que de ce fait des places de stationnement doivent être aménagées en rez-de-chaussée, un niveau supplémentaire de construction est autorisé. Le stationnement en rez-de-chaussée ne doit pas compromettre l'implantation ou la subsistance d'activité commerciale ou d'habitation en rez-de-chaussée. En zone UA couverte par le PPRI, la hauteur maximale autorisée peut atteindre 15 mètres (R+4+C), en zone UAa couverte par le PPRI, la hauteur maximale autorisée peut atteindre 12 mètres (R+3+C).
- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions contiguës ou les bâtiments existants sur le même terrain, sous réserve de préserver l'épannelage.

b) Protection de la perspective Place d'Armes / Cathédrale Saint-Maclou

Le rehaussement des constructions existantes et la plantation d'arbres qui occulteraient la perspective sont interdits dans son périmètre indiqué au document graphique (Pièce 5).

UA 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UA 2.2.1 Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 (article L.111-27 du Code de l'urbanisme).

UA 2.2.2 Dispositions architecturales

1) Nouvelles constructions

L'implantation tiendra compte des caractéristiques de la rue, de l'îlot, etc...

Les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement urbain et paysager.

Le respect de l'alignement sera assuré par la construction elle-même ou éventuellement par une clôture.

Un retrait partiel par rapport à l'alignement ou de faible importance pourra être autorisé pour des raisons architecturales.

a) Volumes et façades

Les volumes devront respecter l'échelle des constructions de l'environnement immédiat, de la région et les grandes caractéristiques du bâti, des gabarits, modes d'assemblage traditionnels, pentes des toitures.

Les façades doivent présenter une unité de traitement entre les différents étages (matériaux et couleurs).

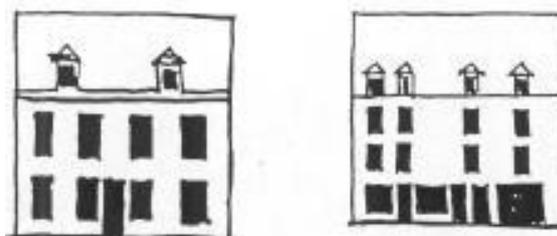
- **Rapport Vide / Plein des façades**

Les parties pleines (murs) doivent dominer par rapport aux ouvertures. Il est recommandé de rechercher un rapport vide/plein de 20 à 30 % pour éviter une dénaturation des façades.

- **Ordonnement des façades**

L'ordonnement doit être régulier, parfois avec des variantes.

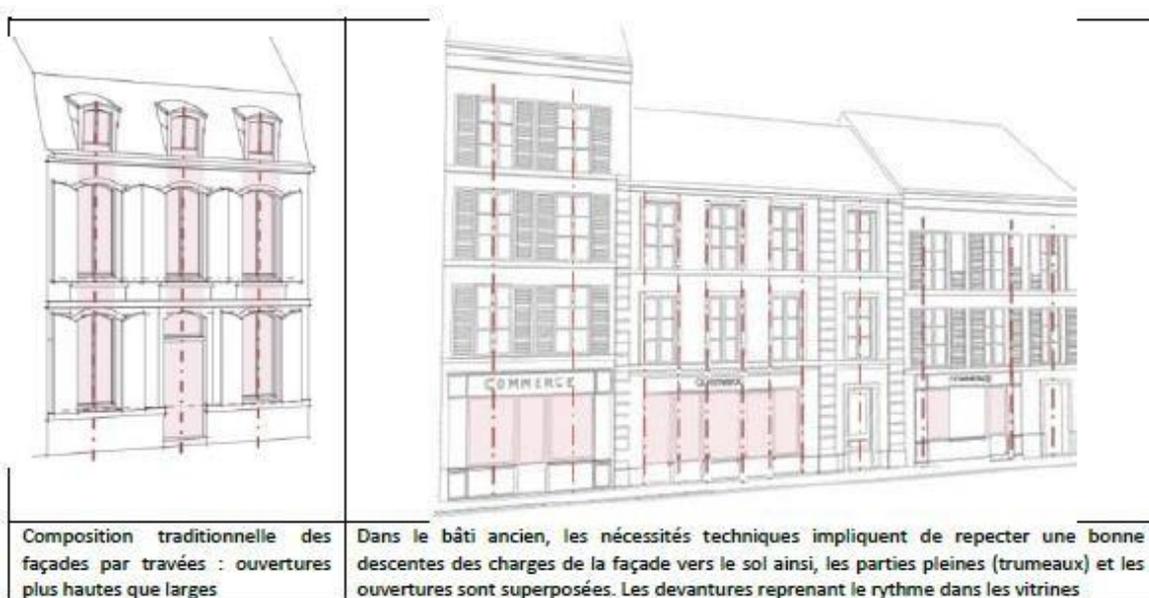
Les ouvertures doivent se superposer. Il faut éviter les ouvertures trop rapprochées les unes des autres.



- **Rythme des façades**

Les rythmes dominants doivent être verticaux. La verticalité sera marquée par les fenêtres et ouvertures, les pilastres et chaînes d'angle.

Les rythmes horizontaux sont affirmés par les corniches, les bandeaux, les entablements et les joints en creux.



Il est nécessaire de tenir compte des façades limitrophes. Les baies, leur répartition, les trumeaux, les rythmes des pleins et des vides, les dominantes horizontales et verticales des façades voisines seront, dans la majorité des cas, la référence des futures constructions.

Dès l'élaboration du projet, avant même de déposer le permis de construire, il est recommandé de soumettre des esquisses et dessins de façades au service Urbanisme, qui pourra, le cas échéant, solliciter l'Architecte des Bâtiments de France, afin d'établir une concertation qui sera à même de faire évoluer le projet.

- Proportion des ouvertures

Les ouvertures seront simples et rectangulaires, plus hautes que larges respectant le rapport proportionnel entre largeur et hauteur de 1 x 1.5.

Pour les constructions neuves, les menuiseries doivent être en bois ou en aluminium si le projet architectural le permet. Le PVC est interdit.

b) Toitures

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif.

Tout autre forme de toiture est autorisée. Les toitures à deux pentes de formes simples et régulières sont privilégiées, d'une inclinaison de 35° à 45° et parallèles à la rue.

L'emploi de plusieurs matériaux sur une même construction est interdit, à l'exclusion des terrassons. La tuile plate petit moule sera prescrite pour les constructions à l'intérieur des périmètres protégés par l'Architecte des Bâtiments de France et dans le périmètre du SPR. A défaut, il pourra être utilisé des tuiles mécaniques de petit moule, aspect plat (22 au m²), de couleur brun vieilli.

Les débordements de toitures en pignon sont interdits. En bas de pente, le débord maximum (corniche + gouttière) sera de 25/30 cm.

Les matériaux de synthèse, bardeaux d'asphalte, tôle ou plastique ondulé sont interdits.

Sur les bâtiments remarquables :

Les pentes et formes des toitures ne sont pas modifiées.

Les mélanges de matériaux sont interdits sur une même toiture à l'exception de l'existence d'une disposition d'origine attestée et à l'exception de l'association de l'ardoise et du zinc, couramment employé ensemble, notamment dans les dispositions de toiture à brisis et terrasson.

Les couvertures existantes en ardoise naturelle sont conservées et restaurées.

La restauration des couvertures en ardoise naturelle est exécutée avec des ardoises de même dimension et de même couleur.

La valeur du recouvrement ainsi que le nombre d'ardoises par m² sont proportionnels aux dimensions des ardoises (à titre d'exemple, avec des ardoises de taille moyenne 35x25 cm, le recouvrement est de 11 cm et le nombre au m² est de 33 ardoises ; ou encore avec des ardoises de taille petite 25x15 cm, le recouvrement est de 6 cm et le nombre au m² est de 78 ardoises).

Pour la restauration des couvertures en zinc, il sera utilisé un zinc naturel pré-patiné pour une meilleure intégration.

Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite sont conservées et restaurées

Dans le cas où la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile mécanique), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) est utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m² doit être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

Les dispositions anciennes de lucarne sont conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Les lucarnes anciennes conservées servent de référence.

Il est demandé la mise en place de lucarnes traditionnelles sur les pans de toiture sur rue, ou en alternance avec des châssis de toit.

Les souches traditionnelles sont conservées et restaurées dans leur dimension, forme et matériaux d'origine (moellon ou brique).

La création de nouvelles souches est limitée à une seule souche par toiture.

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, cuivre, zinc ou terre cuite... (épis ou crêtes de faîtage, girouettes...) sont conservés, restaurés ou restitués dans leur disposition d'origine.

c) Lucarnes

Les percements en toiture peuvent être réalisés de deux manières différentes : soit ce sont des châssis vitrés posés dans le plan du toit, soit par des lucarnes.

La couverture des lucarnes sera toujours exécutée à l'aide de tuiles plates (77 à 80 au m²) même lorsque les long-pans sont couverts en tuiles mécaniques.

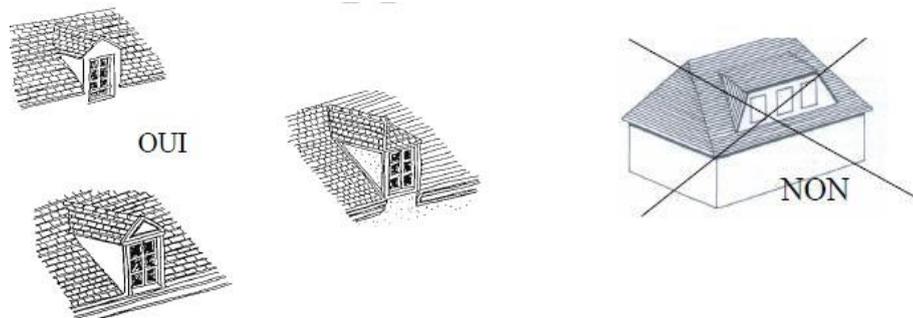
Il est demandé de n'utiliser que des percements par lucarnes sur la pente de toit visible depuis la rue. Les lucarnes devront être proportionnées au volume du toit. Le nombre de lucarnes devra être inférieur à celui des fenêtres. Leur positionnement respectera le rythme de la façade.

Les lucarnes pourront se situer à l'aplomb ou en retrait du mur de façade, mais pas trop près du faîtage.

Ces percements ainsi que les châssis vitrés, situés dans le plan de la toiture sont autorisés de proportion plus haute que large, ils n'excéderont pas 80 cm de large et seront entièrement encastrés dans la toiture.

Ils devront respecter l'ordonnancement général des bâtiments existants ou à créer.

Les lucarnes à jouées obliques sont interdites.



d) Souches de cheminées

Elles devront être situées au plus près du faîtage. Le matériau de construction de la souche sera soit identique à celui des murs, soit en brique.

Les couronnements seront simples et sans décor excessif.

A l'intérieur des périmètres protégés, les proportions extérieures des souches et gaines diverses devront être adaptées au volume de l'habitation et de la toiture et ce pour respecter la protection paysagère des monuments historiques.

2) Réhabilitation

a) Façades

Les réhabilitations doivent permettre la conservation ou la mise en valeur des éléments architecturaux de la construction.

Une modernisation de la construction sera admise si elle reste en harmonie avec le style du quartier et qu'elle ne s'accompagne pas par la disparition de particularités architecturales du bâtiment.

Les techniques initiales de la réalisation du bâti devront être étudiées dans le cas de réfection à l'identique.

En centre ancien, il ne sera permis aucune destruction de bâtiment sans justification pertinente. Les réhabilitations seront, dans la mesure du possible, refaites à l'identique, il faudra s'inspirer des méthodes de construction de l'époque du bâtiment et respecter au maximum les prescriptions présentées dans ce document : percements des façades, éléments d'architecture, matériaux et couleurs, rythmes verticaux et horizontaux, ...

Il faut éviter de dénaturer les façades par l'ajout d'éléments décoratifs modernes, de publicités, ...

- **Ornementation ou Modénature**

Toutes les modénatures seront impérativement conservées et refaites telles qu'elles ont été conçues dès l'origine, s'il est nécessaire de les reprendre.

Lorsqu'il existe des ornements ou modénatures, les Isolation Thermique Extérieure (ITE) sont interdites.

Certaines constructions possèdent des particularités intéressantes, qu'on veillera à sauvegarder lors d'une réhabilitation :

Exemples : Escaliers extérieurs, lucarnes particulières, enseignes peintes etc...



Exemples de modénature ou éléments de décor

- **Matériaux et couleurs**

Les façades sont en pierres ou en briques souvent apparentes. Lorsqu'elles sont recouvertes, elles sont enduites au plâtre ou à la chaux. Des carreaux de céramique sont parfois employés pour décorer la façade.

Il est très important, pour la bonne conservation des maçonneries, de refaire au mieux l'enduit, en veillant à ne pas employer des matériaux qui enferment l'humidité dans les murs tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant.

Pour les murs maçonnés au plâtre, prévoir un enduit constitué de chaux et de plâtre, pour les murs maçonnés à la chaux, prévoir un enduit constitué de chaux aérienne + sable.

Il est interdit de supprimer un enduit pour rendre apparents les matériaux de structure des façades qui ont été conçues, dès l'origine, pour être plâtrées.

Par ailleurs, il est interdit de peindre les enduits. Une peinture pourra être, néanmoins, envisagée sur les enduits au plâtre en bon état. Les maçonneries seront recouvertes d'un enduit lisse. Préférer les teintes dans la masse de couleur unique : ton pierre, sable, ocres clairs.

Les seules pièces de bois apparentes sont les jambages de certaines lucarnes et dans les maisons à caractère rural, les linteaux des portes cochères ; toutes les autres pièces de bois, notamment les linteaux, sont enduites ou peintes comme le reste de la façade sauf si la construction est à l'origine composée d'éléments en bois non teinté.

b) Ouvertures

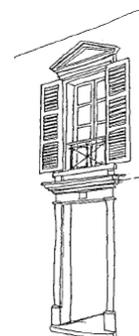
- Menuiseries

Les menuiseries anciennes seront restaurées ou remplacées à l'identique, à l'exclusion du PVC. Les volets avec barres en « Z » sont interdits.

- Fenêtres

Les menuiseries des fenêtres sont toutes ouvrantes à la française avec 2, 3 parfois 4 carreaux par vantail. De façon générale, les huisseries des fenêtres devront présenter les caractéristiques des menuiseries d'origine.

Les fenêtres auront dans la majorité des cas deux vantaux. Il peut néanmoins être toléré des ouvrants d'une seule vitre lorsque les dimensions le justifient. La modification des dimensions des baies est interdite.



- Portes

Les portes anciennes sont restaurées ou reconstituées à l'identique. Le PVC est interdit pour toutes les portes.

En cas de changement de menuiseries PVC existantes, elles seront remplacées par du bois ou de l'aluminium.

- Couleurs

Les couleurs seront en harmonie avec l'ensemble de la façade ainsi qu'avec celles des constructions voisines.

Toutes les menuiseries seront peintes, à l'exclusion du noir et du blanc pur, et non vernies. Il en sera de même pour les ferrures et crémones.

c) Autres éléments techniques

- Garde-corps, appuis de Fenêtres, balcons

Les balcons, garde-corps et appuis de fenêtre doivent être maintenus et protégés ou restitués à l'identique.

d) Toitures

La réfection des toitures anciennes devra tenir compte obligatoirement du matériau déjà en place avant travaux.

Les lucarnes déjà existantes sont à refaire à l'identique. Il peut être fait exception si leur forme et leur style tranchent avec les constructions voisines et que le projet est plus cohérent avec le style environnant.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture afin de limiter la saillie.

e) Gouttières

Si possible, le réseau de récupération et d'évacuation des eaux de pluies devra être intégré dans les corniches et les façades. Toutefois, si ces réseaux sont externes, les évacuations verticales doivent se situer aux angles des constructions et respecter les rythmes verticaux. Les gouttières doivent être en zinc.

3) Devantures commerciales

Dispositions générales

Les devantures commerciales devront affirmer des formes simples, dans le but de constituer un ensemble cohérent et agréable. Les devantures et locaux commerciaux doivent participer à l'unité de la rue et contribuer à la cohérence de son paysage. Il est nécessaire de respecter le rythme du parcellaire ancien.

Dans le cas où il est envisagé un regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'implantation d'un commerce chevauchant une ou plusieurs limites séparatives, celles-ci ne pourront se traduire par une devanture d'un seul tenant.

Il y aura nécessairement interruption, faisant apparaître la trame du parcellaire. L'unité et la continuité d'un commerce peuvent parfaitement s'exprimer par une unité de style de certains éléments de devanture (menuiseries, vitrage, couleurs, logos).

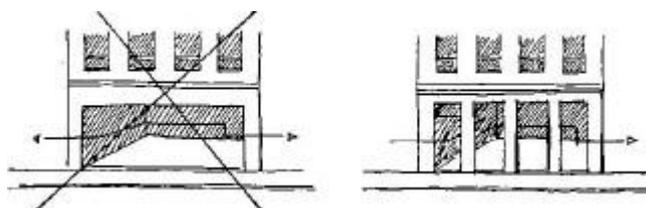


Les devantures commerciales devront donc être limitée au rez-de-chaussée, soit par un bandeau en partie haute, soit par les appuis de fenêtres du 1er étage qui devront rester apparents.

- Bâtiments existants

Les devantures doivent s'inscrire dans le cadre architectural de la façade. Les éléments de la structure porteuse de l'immeuble doivent rester lisibles, et être traités dans les mêmes conditions de mise en œuvre du ou des matériaux utilisés pour le reste de la façade. Les éléments structurants la devanture doivent être positionnés de façon à correspondre absolument à la ligne logique et naturelle des descentes de charges exprimées par la composition de la façade.

Exemple de la visibilité des éléments porteurs



Seules les parties pleines situées à l'intérieur des baies ou de structures porteuses peuvent recevoir un matériau différent (aluminium, acier, inox, acier peint, glace).

Le principe des devantures en applique en bois peut être employé sur les façades composées d'éléments de bases simples, soubassements, piédroits, bandeau supérieur portant l'enseigne.

Les créations de reculs et de galeries seront examinées scrupuleusement de façon à ce que celles-ci n'engendrent pas l'éventrement du bâtiment en rez-de-chaussée.

Les façades en maçonnerie seront traitées en enduits, « ton pierre », enduit à la chaux grasse comportant un sable de couleur ocre. Les façades en bois seront de préférence peintes.

- **Bâtiments neufs**

Les recommandations suivantes sont applicables aux locaux et boutiques qui prendront place en rez-de-chaussée d'immeubles neufs édifiés sur les parcelles libres, et notamment ceux qui viendront s'insérer dans le tissu ancien (« dent creuse »).

Le rapport des pleins et des vides du rez-de-chaussée sera étudié finement en fonction des étages supérieurs ainsi qu'en fonction des constructions de l'environnement immédiat.

On évitera de créer des linéaires commerciaux trop longs. Il faudra nécessairement, s'il s'agit d'une implantation en dent creuse, tenir compte des devantures existantes de part et d'autre, et s'en inspirer.

Lors de la demande de permis de construire, il sera nécessaire de définir les pleins et les vides du rez-de-chaussée commercial et non pas de présenter seulement des baies libres entre voiles de maçonnerie. Les couleurs, les choix des matériaux ainsi que la configuration des enseignes et leur nombre seront à préciser également dès ce moment.

Types de devantures.

- Devantures en applique

- **Devantures en applique d'autrefois**

La devanture en applique d'autrefois est constituée d'un coffrage en bois, intégrant le système de fermeture et la ou les vitrines. Cet ensemble qui vient se surajouter à la façade est souvent contemporain de la construction.

Les devantures en appliques généralement du XIX^{ème} siècle méritent une attention particulière et doivent être conservées et réhabilitées chaque fois que possible.

Si elles doivent être peintes une seule couleur est à prévoir, pouvant varier du pastel au ton très soutenu. Seul le blanc et le noir sont à proscrire. Il est nécessaire de garder et de reconstituer si besoin est la décoration d'autrefois. Le texte de l'enseigne est peint à même le support.

La règle est de reconstituer au plus près les devantures d'autrefois dans leur volumétrie.



- Devantures en applique contemporaines

Elles sont préfabriquées selon le même principe mais tous les matériaux peuvent être utilisés (métal, matériaux composites, bois etc...).

Le débord du coffrage par rapport à la façade ne doit pas excéder 10 cm et celui du caisson intégrant le volet roulant sera inférieur à 25 cm. La face du coffre peut être inclinée vers le bas avec un angle de 10 à 15 degrés par rapport à la verticale. Une seule couleur pour l'applique variant du pastel aux tons très soutenus peut très bien convenir. Seuls le blanc et le noir sont proscrits.

La vitrine pourra comporter un soubassement traité dans le même esprit que le reste du coffrage de 40 à 80 cm au-dessus du sol intérieur du magasin.

Tous les matériaux peuvent être utilisés hormis les miroirs et les plaques translucides.

L'éclairage de l'enseigne peut se faire par quelques spots de faible intensité lumineuse ou par un caisson lumineux, celui-ci sera de faible dimension et pourra être opaque laissant passer par transparence le texte et le logo ou inversement texte opaque et caisson translucide. La distance entre les spots et l'enseigne sera la plus courte possible.

La règle est la sobriété.

- Devantures intégrées

La devanture intégrée est composée d'une vitrine, de l'entablement, qui supporte l'enseigne, éventuellement un soubassement et du placage. Le coffre de rideau de fermeture peut se situer dans l'entablement mais aussi à l'intérieur du magasin.

- **Pour un immeuble ancien de belle facture et dans un quartier ancien**, il est impératif de respecter la structure les matériaux, la modénature d'origine et, bien sûr, l'emprise en largeur de l'immeuble. La vitrine doit être posée avec un retrait minimum de 20 cm par rapport au nu extérieur de la façade. L'entablement devra se situer entre les trumeaux, au-dessus de la ou des vitrines en léger retrait ou en débord, par rapport à la façade, pour laisser une lisibilité totale de l'architecture d'origine.

Tous les matériaux peuvent être admis, mais un seul par devanture doit être retenu.

Pour un immeuble ancien de facture moyenne, une plus grande liberté de traitement peut être admise. La vitrine sera toujours en retrait d'au moins 20 centimètres par rapport au nu extérieur de la façade.

Les matériaux de type miroirs et translucides sont interdits.

L'entablement comme les piédroits et le soubassement peuvent recouvrir les trumeaux mais rester de dimensions modestes. Ils peuvent être agrémentés par des moulures. Un ou deux matériaux de natures et de couleurs différentes, mais ton sur ton, peuvent être admis pour l'ensemble.

Pour un immeuble contemporain, tous les matériaux peuvent être admis mais pas plus de deux pour une même devanture.

- Eléments complémentaires de composition

Sont proscrits :

- Les ornements disparates, les enseignes ou dispositifs clignotants
- Les devantures surchargées de placage et matériaux hétéroclites
- Les placages et contre-murs de briquettes ou de briques de Vaugirard

- Les imitations faux pans de bois, fausses pierres de ciment, etc....

Les systèmes d'occultation et de protection doivent en position d'ouverture être totalement dissimulés (rideaux en fer, ...).

- Auvents et marquises

Les auvents placés au-dessus des boutiques constituées de fausses charpentes et couverts de tuiles, ardoises, etc... sont interdits.

Les marquises à ossature métallique peinte avec remplissage en vitrage sont autorisées sur les façades devant lesquelles existe un trottoir. Le point le plus saillant de la marquise doit être en retrait de 0,80 mètre minimum de la bordure du trottoir, les consoles et toute partie saillante ne pouvant descendre à moins de 3,00 mètres de hauteur par rapport au trottoir.

- Stores et bannes

Les stores et les bannes mobiles sont autorisés. Leur mécanisme doit être dissimulé dans le cadre des percements :

- Le coffrage les contenant doit être peu saillant et inséré également à l'intérieur des percements.
- Les couleurs seront en harmonie avec la devanture.
- Les motifs de tons contrastés et les dessins compliqués sont interdits, de même pour les inscriptions sur les lambrequins.

UA 2.2.3 Clôtures

a) Clôtures sur voie

Les clôtures assurent la continuité du bâti et doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent. Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique.

Elles seront composées d'un mur bahut en pierres apparentes rejointoyées ou en maçonnerie recouverte par un enduit taloché, gratté ou lissé, représentant les deux tiers de la hauteur totale. Le mur bahut sera surmonté par une grille simple à barreaudage vertical fin de couleur sombre pouvant être festonnée (doublée d'une tôle en face intérieure) ou par un grillage doublé d'une haie d'essence locale.

Le portail, le portillon et la grille doivent être peints dans une teinte sombre, à l'exclusion du noir pur.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

Les murs existants en pierre devront impérativement être entretenus dans leur aspect d'origine.

Le portillon et l'accès vers le garage font partie intégrante de l'ensemble de la clôture et doivent, de ce fait, s'harmoniser avec celle-ci (matériaux, hauteurs, couleurs...).

Leur nombre sera limité à un portillon pour l'accès piéton et un portail pour l'accès véhicule.

b) Clôtures séparatives

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer dans le paysage urbain. Il sera privilégié des clôtures doublées de haies vives d'essences mélangées.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres, sauf en cas de nécessité technique justifiée.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. Il devra être prévu des ouvertures au niveau du sol (perçements de 15 cm minimum x 15cm minimum).

Sont interdites les clôtures en :

- briques creuses ou parpaings ciment non enduit,
- tôles, toiles tendues,
- plaques en béton,
- panneaux en treillis soudés si doublé de brise vue,
- panneaux et lames en matériau composite et bois,
- clôtures disparates, claustras,
- pailles, roseaux, rondins de bois.

Exception :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

UA 2.2.4 Antennes

Les antennes doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade donnant sur l'espace public. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer avec le bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade. Lorsque la connexion à un réseau d'antenne collective est possible, il est préférable de s'y raccorder au lieu d'installer une antenne individuelle.

UA 2.2.5 Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant en privilégiant une installation non visible depuis l'espace public. Leur intégration sera recherchée également en termes de couleur et de matériaux.

L'insertion des dispositifs devra respecter un principe d'implantation sur un bâtiment annexe ou au sol, à défaut sur le bâtiment principal non visible depuis la voie et l'espace public. Les dispositifs situés sur une toiture à pente doivent être implantés avec la même pente que ladite toiture.

Afin de préserver l'aspect du faîtage, qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation notamment depuis les vues lointaines ; les dispositifs doivent être implantés soit au sol, soit sur un versant non visible depuis l'espace public, soit sur la totalité d'une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, véranda, auvent, etc.).

L'implantation doit privilégier leurs poses de manière groupée, sur une seule ligne en partie basse de la toiture, allant d'un bout à l'autre du versant de toiture. Les panneaux/capteurs doivent être posés de manière à être encastrés dans la couverture, avec des montants de la même couleur que la tuile. Les dispositifs solaires doivent être disposés verticalement, serts d'un cadre noir ou implantés en un seul bandeau horizontal le long de la gouttière, sur la longueur totale de l'égout de toiture sans aucune partie latérale restante en tuiles (prévoir à cet effet, si nécessaire, des faux panneaux amorphes).

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

UA 2.2.6 Eléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions sur ces éléments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent leur permettre de conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU.

Toute démolition est interdite. Si la démolition doit être envisagée pour des impératifs de péril ou de salubrité, les éléments reconstruits devront retrouver leur aspect originel.

Toute modification, transformation et extension et d'une manière générale tous travaux sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère originel de la construction.

UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UA 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En limite d'un Espace Boisé Classé les constructions sont interdites à moins de 5 mètres.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.

b) Obligation de planter

- 1) Les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre.

Secteur UAa

Pour les terrains de superficie supérieure à 500 m², les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre.

40 % au moins de ces espaces libres seront traités d'un seul tenant planté.

- 2) Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

- 3) Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement ou en retrait des limites séparatives, les espaces libres entre la construction et l'alignement ou la limite séparative, doivent recevoir un aménagement paysager.
- 4) Les espaces paysagers aux abords des voies ferrées doivent être maintenus, sauf pour des raisons de sécurité ou de maintenance des ouvrages ferroviaires.
- 5) Pour les opérations de constructions nouvelles de plus de 100 logements et opérations d'ensemble de plus de 100 logements (ZAC, Permis d'Aménager ou Permis de Construire valant division), il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain de projet. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de bâtiments existants.
- 6) Les aires de stationnement extérieures et leurs allées seront traitées avec des matériaux perméables.
- 7) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, seront effectuées avec des essences locales peu gourmandes en eau et pesticides.
- 8) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (cf. listes des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes en annexe 4 du présent règlement).
- 9) Les nouvelles plantations devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :
 - utilisation d'essences végétales peu gourmandes en eau.
 - végétation caduque à proximité des constructions principales, à usage d'habitation de commerce et d'activités, ainsi qu'à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

Exception applicable à l'ensemble de la zone UA :

Les règles de l'alinéa a et b) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

c) Espaces Paysagers Protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les Espaces Paysagers Protégés (EPP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés.

Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EPP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EPP, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EPP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EPP.

Dans les EPP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5m².

Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien.

Seuls, les aménagements et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer le caractère paysager du secteur.

d) Les arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits dans les documents graphiques comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre se situe dans l'emprise au sol du tronc de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Néanmoins, l'abattage d'arbres est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

e) Les principes de trames végétales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les trames végétales composées notamment d'alignements d'arbres repérés dans les documents graphiques (pièce 5) pourront être ponctuellement abattues en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

f) Les sentes au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les sentes repérées dans les documents graphiques (pièce 5) devront être préservées ainsi que leur végétation associée et garder leur caractère perméable.

Les clôtures seront constituées de grillage souple uniquement et devront permettre le passage de la faune.

g) Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et L 113-2 du Code l'urbanisme.

Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres dans les cas suivants :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis aux prescriptions des articles L.341-1 à L.341-2 du Code forestier.

UA 2.3.2 Traitement environnemental

a. Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

b. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Si la zone s'avère humide, suite à l'étude de reconnaissance, les règles de l'alinéa a) s'appliquent.

UA 2.3.3 Performances énergétiques

- a)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UA 2.1.1, UA 2.1.2, UA 2.1.3, UA 2.1.4 et UA 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public, à l'exclusion des constructions présentant un intérêt architectural (modénatures, matériaux particuliers constitutifs de la façade, etc).

Pour les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'urbanisme, cette dérogation par surépaisseur ou surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnement.

- b)** En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.

UA 2.4 - STATIONNEMENT

UA 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Seules les places en accès direct seront prises en compte pour le calcul des places.

Exemptions :

Des exemptions s'appliquent aux cas suivants :

- *habitations : extensions de faible importance pour les travaux correspondants à moins de 10% de la Surface de plancher préexistante ou de moins de 50 m² de Surface de plancher, sous réserve de ne pas emporter création de logement ou d'activité nouvelle, ni changement de destination.*

- *activités et commerces de proximité : les locaux affectés à ces usages sont exemptés lorsque la Surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m² sur l'unité foncière.*

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement individuels motorisés (incluant le stationnement des deux roues) doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Dimension pour un emplacement (logements collectifs) :

5.00 m x 2.50 m

Dégagements :

- . perpendiculaires : 6 m
- . en épis à 45°: 3 m
- . en épis à 60°: 4.5 m
- . longitudinaux : 4 m

- Dimension pour un emplacement adapté aux Personnes à Mobilité Réduite :

5.00 m x 3.30 m

Dégagements :

- . perpendiculaires : 6 m

Les dégagements doivent permettre aux automobilistes d'accéder aisément sur les emplacements. Ils doivent être réalisés sur l'assiette du terrain. En cas d'impossibilité technique les dégagements peuvent déborder sur le domaine public sans toutefois porter atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la fluidité du trafic.

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

Traitement paysager :

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Les matériaux employés devront permettre la perméabilisation des sols.

UA 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à la destination et/ou à la superficie des anciens locaux, celui-ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci-dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en compte pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées.

En cas de division d'une construction existante en plusieurs logements, les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées. Les places commandées ne sont pas autorisées.

En cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En plus des normes pour l'habitation, un minimum de 7 % en plus du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence, pour les constructions neuves et les réhabilitations, à l'exception des maisons individuelles.

Stationnement automobile :

Normes de stationnement par destination et sous-destination

Destinations / Sous-destinations UA : Normes de stationnement		
Habitation	<i>Logement</i>	<p><u>Logements</u> :</p> <p>Logements < 60 m² de SDP : 1 place par logement Logements ≥ 60 m² de SDP : 1,5 places par logement Logements à moins de 500m d'une gare : 1 place Hors linaires commerciaux, les changements de la destination « commerce et activités des services » vers la destination « logement » peuvent être exonérés de place de stationnement. <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires</u> : 1 place par logement <u>Logements situés dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare</u> : 1 place par logement <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires</u> : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare.</p>
	<i>Hébergement</i>	<p>Foyer d'accueil, résidences universitaires, hébergement pour personnes âgées : 1 place par tranche de 3 chambres Maisons médicalisées pour personnes âgées : 1 place par tranche de 5 lits</p>
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<p>< 150m² de SDP : Aucune place > 150m² et 300 m² de SDP : 1 place > 300 m² : 1 place par tranche de 20 m² SDP En cas de remembrement sur les linéaires commerciaux, les cellules commerciales inférieures à 300m² peuvent être exonérées de place de stationnement.</p>
	<i>Restauration</i>	<p>1 place par tranche de 15 m² de SDP de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter</p>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<p>2 places par tranche de 100 m² de SDP, à l'exception des activités médicales et para médicales</p>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	<p>1 place par tranche de 2 chambres.</p>
	<i>Cinéma</i>	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs.</p>
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Bureau</i>	<p>1 place par tranche de 45 m² de SDP maximum créée ou affectée à cette nouvelle destination. Toutefois, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de SDP maximum.</p>
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs.</p>
	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	<p>Le nombre de place sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.</p>
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Etablissements d'enseignement</i>	1 place par classe et 7% supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de salle
	<i>Equipements sportifs</i>	1 place par tranche de 50 m ² de salle Equipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	<i>Lieux de culte</i>	1 place par tranche de 5 m ² de SDP
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

Stationnement vélo :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes minimales
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher,
Activités	à minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	à minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	à minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

CHAPITRE UA3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

2) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

En cas de division, l'accès au terrain devra respecter une largeur minimale de 3 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3) Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

UA 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (Cf. annexe 6.14 du PLU), les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Dispositions quantitatives générales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- Dispositions quantitatives sur les zones sensibles

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial joint à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise (cf. PPRI joint à l'annexe 6.6 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial jointe à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

- Installations classées

Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdite.

- Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débouage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de pré-traitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Déchets urbains et encombrants

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 annexe 6.12.3).

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 qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE UB

La zone UB correspond globalement au périmètre de la ZAC Bossut.

Cette zone comprend trois secteurs : UBa, UBb et UBc.

Les secteurs UBa et UBb correspondent aux secteurs de constructions opérationnels de la ZAC.

Le secteur UBc correspond à un secteur de pavillons existants et conservés en limite Ouest de la ZAC.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Permettre la poursuite de la création de ce quartier mixte de demain, mêlant logements, activités commerciales et de services, équipements ;
- Permettre une intégration dans le grand paysage local ;
- Intégrer une approche paysagère de ce Nouveau Quartier Urbains (label NQU) ;
- Encadrer le volet environnemental du nouveau quartier.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Pontoise.

RISQUES

- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

Une petite partie de la zone UB zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains, liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « 6.7 » du PLU.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

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

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14.

- Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, en annexe « 6.1 » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

NUISANCES

- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UB est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transport terrestres. L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.11 jointe dans la pièce 6 du PLU. Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 ainsi que l'arrêté préfectoral du 23 février 2022 relatif aux infrastructures ferroviaires sont présentés dans l'annexe « 6.11 » du PLU.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

PROTECTIONS

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe « 6.9 » du PLU.

CHAPITRE UB1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UB 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UBa	UBb	UBc
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Bureau			
	Centre de congrès et exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles admises sous condition.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone (Voir le rappel des secteurs soumis à risques, nuisances et protections précédent).
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux (sauf ceux nécessaires à l'activité ferroviaire) et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Sont admis sous condition :

- Les installations soumises à un régime de déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont la dépendance nécessaire de locaux à usage de commerces, d'une activité artisanale et d'activités de services, dès lors :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UB 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE UB2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UB 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

a) Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies à l'exception du secteur UBc dans lequel le recul des constructions existantes doit être conservé : toute construction est interdite dans le recul.

Dans le cas où le projet architectural le justifie, un retrait partiel ou total peut être autorisé dans la limite maximale de 4 m. Dans ce cas, l'alignement doit aussi être assuré par la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal, ou par des clôtures.

La clôture respectera les prescriptions définies à l'article UB2.2.3 du présent règlement.

Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise de celles-ci se substitue à l'alignement.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans le secteur UBa.*

b) Implantation par rapport à l'autoroute

- Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

- Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

UB 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la règle générale des marges d'isolement s'applique.

Secteur UBc :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante sans réduction possible de la marge d'isolement.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les piscines, la largeur (L) des marges d'isolement depuis la margelle est au moins égale à 3 mètres minimum.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$).

Exceptions :

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

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*
- aux extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent et n'aggravent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et qu'il n'y ait d'ajout de création de baies.*
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans le secteur UBa.*

UB 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments ou deux parties d'une construction se faisant face sur une longueur de façade supérieure à 4 mètres, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres si les façades se faisant face ne comportent pas de baies supérieures à ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent et n'aggravent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et qu'il n'y ait d'ajout de création de baies.*

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans le secteur UBa.

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UB 2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles, à l'exception du secteur UBc.

Secteur UBc :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 35% de l'unité foncière.

Exception :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans le secteur UBa.

UB 2.1.5 Hauteur des constructions

La définition de la hauteur de la construction est précisée dans le chapitre des définitions.

En zone UB, La hauteur des constructions s'applique sur le TN projeté dans les fiches de lot.

a) Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 21 mètres en secteur UBa
- 15 mètres en secteur UBb
- 12 mètres en secteur UBc

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au transport d'électricité pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le même terrain. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 1 mètre pourra être autorisé.

b) - Protection de la perspective Place d'Armes / Cathédrale Saint-Maclou

Le rehaussement des constructions existantes et la plantation d'arbres qui occulteraient la perspective sont interdits dans son périmètre indiqué au plan patrimonial (Pièce 5).

UB 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UB 2.2.1 Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 (article L.111-27 du Code de l'urbanisme).

UB 2.2.2 Dispositions architecturales

Toute construction à édifier autour de la place d'arme (zone UV) devra tenir compte du principe d'alignement bâti repéré au plan de zonage.

Les machineries d'ascenseurs, les sorties d'escaliers, les chaufferies, les organes de conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches, les lanterneaux, les édicules et les constructions annexes doivent être fondus dans un ensemble architectural harmonieux.

Secteur UBc :

a) Volumes et façades

Les volumes devront respecter l'échelle des constructions dans le secteur UBc et les grandes caractéristiques existantes du bâti : gabarits, matériaux, pentes des toitures.

Les couleurs seront en harmonie avec l'ensemble de la façade ainsi qu'avec celles des constructions voisines.

Lorsqu'il existe des ornements ou modénatures, les ITE sont interdites.

Les volets des constructions seront en bois, composés de deux battants verticaux. Ils seront peints de couleur identique à celle des menuiseries, dans des couleurs claires comme celles existantes.

b) Toitures

Les toitures terrasses sont interdites.

Les matériaux de synthèse, bardeaux d'asphalte, tôle ou plastique ondulé sont interdits.

UB 2.2.3 Clôtures

a) Clôtures sur voie

Les clôtures doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Secteur UBc :

Les clôtures seront composées d'un muret en maçonnerie pleine et enduite, surmonté d'une grille à barreaudage vertical circulaire fin et droit représentant les deux tiers de la hauteur totale.

Le portillon et l'accès vers le garage font partie intégrante de l'ensemble de la clôture et doivent, de ce fait, s'harmoniser avec celle-ci (matériaux, hauteurs, couleurs...).

Le portail, le portillon et la grille doivent être peints dans une teinte sombre.

Leur nombre sera limité à un portillon pour l'accès piéton et un portail pour l'accès véhicule.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

b) Clôtures séparatives

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer dans le paysage urbain. Il sera privilégié des clôtures doublées de haies vives d'essences mélangées.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres, sauf en cas de nécessité technique justifiée.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. Il devra être prévu des ouvertures au niveau du sol (percements de 15 cm minimum x 15 cm minimum).

UB 2.2.4 Antennes

Les antennes doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade donnant sur l'espace public. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer avec le bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade. Lorsque la connexion à un réseau d'antenne collective est possible, il est préférable de s'y raccorder au lieu d'installer une antenne individuelle.

UB 2.2.5 Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

L'insertion des dispositifs devra respecter un principe d'implantation sur un bâtiment annexe ou au sol, à défaut sur le bâtiment principal non visible depuis la voie et l'espace public.

Les dispositifs situés sur une toiture à pente doivent être implantés avec la même pente queladite toiture.

UB 2.2.6 Eléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

a) Les alignements bâtis

Toute construction à édifier autour de la place d'arme (zone UV) devra tenir compte du principe d'alignement bâti inscrit au plan patrimonial comme étant à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

b) Les trames orthogonales principales et secondaires

Toute construction à édifier devra tenir compte des trames orthogonales principales et secondaires inscrites au plan patrimonial comme étant à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UB 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.

b) Obligation de planter

- 1) Les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre.
- 2) Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.
- 3) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, seront effectuées avec des essences locales peu gourmandes en eau et pesticides.
- 4) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (cf. listes des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes en annexe 4 du présent règlement).
- 5) Les nouvelles plantations devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :
 - utilisation d'essences végétales peu gourmandes en eau.
 - végétation caduque à proximité des constructions principales, à usage d'habitation de commerce et d'activités, ainsi qu'à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

c) Les alignements d'arbres

Toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Si pour la réalisation de voiries les alignements plantés devaient être supprimés, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

UB 2.3.2 Traitement environnemental

Secteurs UBa et UBb :

Les constructions devront respecter les prescriptions environnementales des fiches de lot de la ZAC.

UB 2.3.3 Performances énergétiques

Secteurs UBa et UBb :

Les constructions devront respecter les seuils de l'indicateur Degré-Heure de la RE 2020 concernant le confort d'été et être certifiées NF habitat HQE pour l'ensemble des logements. Le niveau de performance à atteindre, sera à minima de niveau Très Performant (TP).

Secteur UBc :

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UB 2.1.1, UB 2.1.2, UB 2.1.3, UB 2.1.4 et UB 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m et sans surplomb du domaine public.

UB 2.4 - STATIONNEMENT

UB 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Seules les places en accès direct seront prises en compte pour le calcul des places.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement individuels motorisés (incluant le stationnement des deux roues) doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m

Dégagements (logements collectifs) :

. perpendiculaires : 5 m

. en épis à 45°: 3 m

. en épis à 60°: 4.5 m

. longitudinaux : 4 m

- Dimension pour un emplacement adapté aux Personnes à Mobilité Réduite :

5.00 m x 3.30 m

Dégagements :

. perpendiculaires : 5 m

Les dégagements doivent permettre aux automobilistes d'accéder aisément sur les emplacements. Ils doivent être réalisés sur l'assiette du terrain. En cas d'impossibilité technique les dégagements peuvent déborder sur le domaine public sans toutefois porter atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la fluidité du trafic.

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

Traitement paysager :

Les aires de stationnement de surface de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysage adapté à l'échelle du terrain et des lieux avoisinants.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés seront privilégiés par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

UB 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à la destination et/ou à la superficie des anciens locaux, celui-ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci-dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en compte pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées.

En cas de division d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements emportant création de surface de plancher supplémentaire, les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées. Les places commandées ne sont pas autorisées.

En cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de

l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En plus des normes pour l'habitation, un minimum de 7 % en plus du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence, pour les constructions neuves et les réhabilitations, à l'exception des maisons individuelles.

En cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Stationnement automobile :

Normes de stationnement par destination et sous-destination

Destinations / Sous-destinations UB : Normes de stationnement		
Habitation	<i>Logement</i>	<p><u>Logements</u> :</p> <p>Logements < 75 m² de SDP : 1,5 place par logement Logements ≥ 75 m² de SDP : 2 places par logement Logements individuels > 60 m² de SDP : 2 places par logement</p> <p>En cas de remembrement sur les linéaires commerciaux, les cellules commerciales inférieures à 300m² peuvent être exonérées de place de stationnement.</p> <p><u>Logements situés dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare</u> : 1 place par logement</p> <p><u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées</u> : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare avec une qualité de la desserte.</p>
	<i>Hébergement</i>	<p>Foyer d'accueil, résidences services et les résidences universitaires : 1 place par tranche de 3 chambres</p> <p>Maisons médicalisées pour personnes âgées : 1 place par tranche de 5 lits</p>
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<p>≤ 150m² de SDP : Aucune place</p> <p>> 150m² et ≤ 300 m² de SDP : 1 place</p> <p>> 300 m² : 1 place par tranche de 20 m² SDP</p>
	<i>Restauration</i>	1 place par tranche de 15 m ² de SDP de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	2 places par tranche de 100 m ² de SDP, à l'exception des activités médicales et para médicales.
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par tranche de 2 chambres.
	<i>Cinéma</i>	Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	<p>1 place par tranche de 100m² de SDP jusqu'à 1000m² de SDP, puis 1 place par tranche de 150 m² de SDP pour la partie au-delà de 1000m².</p> <p>1 place pour les véhicules poids lourds à raison de 1000m² de SDP. Les quais de chargement pourront être compris dans la norme exigible.</p>
	<i>Entrepôt</i>	1 place par tranche de 100 m ² de SDP
	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 45 m ² de SDP maximum créée ou affectée à cette nouvelle destination. Toutefois, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m ² de SDP maximum.
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Le nombre de place sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	1 place par classe et 7 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de salle
	<i>Equipements sportifs</i>	Le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

Stationnement vélo :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher,
Activités	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

CHAPITRE UB3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

2) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

En cas de nouvelle division, l'accès au terrain devra respecter une largeur minimale de 3 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3) Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans le secteur UBa.

UB 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (Cf. annexe 6.14 du PLU), les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales

- Dispositions quantitatives générales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de

la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- Dispositions quantitatives sur les zones sensibles

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial joint à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial joint à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

- Installations classées

Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdite.

- Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débouage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de pré-traitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Déchets urbains et encombrants

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 annexe 6.12.3).

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 qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans le secteur UBa.

LA ZONE UC

La zone UC correspond à des secteurs d'habitations collectives accueillant en complément de l'habitat individuel et des activités (commerce, bureau, artisanat, hôtellerie, restauration).

La zone comprend quatre secteurs UCa, UCb, UCc, et UCm.

Le secteur UCa correspond à quelques secteurs situés ponctuellement en bordure de l'Oise.

Le secteur UCb correspond au secteur de la gendarmerie nationale.

Le secteur UCc correspond à l'assiette foncière du centre commercial des Louvrais.

Le secteur UCm correspond au quartier de Marcouville.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Poursuivre les efforts de requalification des quartiers d'habitat ;
- Soutenir les actions de renouvellement urbain (ANRU) sur le quartier de Marcouville ;
- Offrir une diversité résidentielle (logements individuels et habitat collectif) organisée autour d'aménagements paysagers ;
- Préserver les éléments végétaux de qualité qui participent à la structuration et à l'identification de ces quartiers ;
- Poursuivre la destination multifonctionnelle de ces secteurs.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Pontoise.

RISQUES

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UC est concernée par le zonage réglementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.6 et notamment par :

Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « 6.6.3 » du PLU.

- Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelées, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

- Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains, liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « 6.7 » du PLU.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

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

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14.

- Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, en annexe « 6.1 » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

NUISANCES

- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UC est concernée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.11 jointe dans la pièce 6 du PLU.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

PROTECTIONS

- Protection des zones humides

Une partie de la zone UC est concernée par des zones humides (Cf. Annexes Pièce 6.14). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article UC 2.3.2 du présent règlement.

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC.

Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe « 6.9 » du PLU.

- SPR/AVAP

Tous travaux compris dans le périmètre du SPR/AVAP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "6.8".

- Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Monuments historiques

Une partie de la zone UC est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.1).

- Éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments protégés figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'articles UC 2.2.6 du présent règlement.

- Espaces Paysagers à Protéger (EPP), arbres remarquables, trame végétale, fonds de parcelles jardinés identifiés en application de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Ces éléments paysagers figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'article UC 2.3 du présent règlement.

CHAPITRE UC1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UC 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UC	UCa	UCb	UCc	UCm
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Hébergement hôtelier et touristique					
	Cinéma					
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie					
	Entrepôt					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					
	Bureau					
	Centre de congrès et exposition					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Equipements sportifs					
	Lieux de culte					
	Autres équipements recevant du public					
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles admises sous condition.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone (Voir le rappel des secteurs soumis à risques, nuisances et protections précédent).
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux (sauf ceux nécessaires à l'activité ferroviaire) et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

En outre dans le Périmètre d'Attente de projet d'Aménagement Global (PAPAG) en application de l'article L.151.41 5° du Code de l'urbanisme :

- Toutes les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher sont interdites dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global du secteur.
Le délai pendant lequel cette servitude est instituée est de 5 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU. Lorsque le projet d'aménagement sera approuvé, le présent règlement d'urbanisme fera l'objet d'une modification.

Sont admis sous condition :

- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 50 m² de surface de plancher et que la performance énergétique soit rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation).
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts sur le foncier du Groupe Public Unifié (GPU).
- Les installations soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que toutes les mesures appropriées pour diminuer les nuisances induites soient prévues dans le projet.
- L'extension et l'aménagement d'une ICPE existante est admise si elle n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions permettant de les faire disparaître ou de les réduire.
- Les constructions d'intérêt collectif soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les installations, les constructions, les équipements et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire sur le domaine ferroviaire.

UC 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	
--	--

- Pas de règle

CHAPITRE UC2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UC 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

a) *Implantation par rapport aux voies*

Zone UC à l'exception des secteurs UCa, UCb, UCc et UCm

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à plus de 8 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les constructions annexes (garages, rampes d'accès, abris de jardin, piscine) peuvent être admises à partir de l'alignement.

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement :

- lorsqu'il s'agit d'assurer une continuité avec les bâtiments existants alentours
- lorsqu'elles intègrent une façade commerciale au rez-de-chaussée

Secteur UCa

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

L'alignement peut aussi être assuré par la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal, ou par des clôtures.

La clôture respectera les prescriptions définies à l'article UC 2.2.3 du présent règlement.

Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise de celles-ci se substitue à l'alignement.

Toutefois, des retraits partiels, dans la limite maximale de 4 m, sont autorisés pour briser la monotonie d'une façade et apporter un rythme permettant une insertion plus harmonieuse dans le paysage urbain et de favoriser la création d'espaces verts ou libres.

Secteur UCb

Les constructions s'implanteront à plus de 4 mètres de l'alignement.

Secteur UCc

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en recul minimum de 4 mètres.

Secteur UCm

Les constructions s'implanteront à l'alignement. Dans le cas où le projet architectural le justifie, un retrait partiel ou total peut être autorisé dans la limite maximale de 4 m.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*

- lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul défini, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie et sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant.

c) Implantation par rapport à l'autoroute

- **Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

- **Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

d) Implantation par rapport à RD915

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans les bandes d'implantation définies par rapport à l'axe de la voie :

- 20 mètres à partir de la voie la plus proche
- 10 mètres à partir de la voie la plus proche

e) Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à plus de 10 mètres du rail le plus proche.

f) Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum par rapport au sommet de la berge du ru de l'Hermitage et de la Viosne.

Exception :

Les prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

UC 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UC et secteurs UCc, et UCm à l'exception des secteurs UCa et UCb

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement définies ci-dessous.

Exception :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives lorsqu'il s'agit d'assurer une continuité avec le bâtiment existant alentour.

Secteurs UCa et UCb

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, elles respecteront les marges d'isolement définies ci-dessous.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les piscines, la largeur (L) des marges d'isolement depuis la margelle est au moins égale à 3 mètres minimum.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions pour la zone UC dans son ensemble :

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

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*
- aux extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent et n'aggravent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et qu'il n'y ait d'ajout de création de baies.*

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UC 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments sur une longueur de façade supérieure à 4 mètres, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres si les façades se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent et n'aggravent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et qu'il n'y ait d'ajout de création de baies.
- aux constructions annexes (abris de jardins, garages, containers de collecte de déchets...).

UC 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de l'unité foncière en superstructure.

Il n'est pas fixé de règles pour le secteur UCm.

UC 2.1.5 Hauteur des constructions

La définition de la hauteur de la construction est précisée dans le chapitre des définitions.

La hauteur maximale (égout, acrotère) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 21 mètres et 24 mètres au faîtage (hauteur totale).

Secteur UCa

La hauteur maximale des constructions (égout, acrotère), mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 mètres et 18 mètres au faîtage (hauteur totale).

Exceptions pour l'ensemble de la zone UC :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, où la hauteur n'est pas limitée.

UC 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UC 2.2.1 Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 (article L.111-27 du Code de l'urbanisme).

UC 2.2.2 Dispositions architecturales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

1) Aspect des matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Le béton et les enduits ciment gris ne doivent pas être laissés à l'état brut.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les annexes et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits :

- les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.

2) Toitures

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les débords des toitures devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les toitures-terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les édicules et locaux techniques en toitures-terrasses sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et que la distance mesurée à la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur.

Exception :

Les règles de l'article UA 2.2.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

UC 2.2.3 Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

a) Clôtures sur voie

Les clôtures assurent la continuité du bâti, et doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent. Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique.

La largeur du portail n'excèdera pas 3,50 mètres sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Elles seront composées d'un mur bahut en pierres apparentes rejointoyées ou en maçonnerie recouverte par un enduit taloché, gratté ou lissé, représentant les deux tiers de la hauteur totale. Le mur bahut sera surmonté par une grille simple à barreaudage vertical fin de couleur sombre pouvant être festonnée (doublée d'une tôle en face intérieure) ou par un grillage doublé d'une haie d'essence locale.

Le portail, le portillon et la grille doivent être peints dans une teinte sombre, à l'exclusion du noir pur.

Les murs existants en pierre devront impérativement être entretenus dans leur aspect d'origine.

Le portillon et l'accès vers le garage, font partie intégrante de l'ensemble de la clôture et doivent, de ce fait, s'harmoniser avec celle-ci (matériaux, hauteurs, couleurs...).

Leur nombre sera limité à un portillon pour l'accès piéton et un portail pour l'accès véhicule.

b) Clôtures séparatives

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer dans le paysage urbain. Il sera privilégié des clôtures doublées de haies vives d'essences mélangées. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres sauf en cas de nécessité technique justifiée.

Les clôtures situées en limite de pente seront constituées uniquement d'un grillage souple.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. Il devra être prévu des ouvertures au niveau du sol (percements de 15 cm minimum x 15 cm minimum).

Exception :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

UC 2.2.4 Antennes

Les antennes doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade donnant sur l'espace public. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer avec le bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade. Lorsque la connexion à un réseau d'antenne collective est possible, il est préférable de s'y raccorder au lieu d'installer une antenne individuelle.

UC 2.2.5 Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés au 2^{ème} alinéa de l'article L.111-17 du Code de l'urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

L'insertion des dispositifs devra respecter un principe d'implantation sur un bâtiment annexe ou au sol, à défaut sur le bâtiment principal non visible depuis la voie et l'espace public. Un principe de placement en partie basse de la toiture, en linéaire continu sur le plan horizontal de toiture et non partiel.

Les dispositifs situés sur une toiture à pente doivent être implantés avec la même pente que ladite toiture.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En SPR/AVAP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

UC 2.2.6 Eléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions sur ces éléments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent leur permettre de conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU.

Toute démolition est interdite. Si la démolition doit être envisagée pour des impératifs de péril ou de salubrité, les éléments reconstruits devront retrouver leur aspect originel.

Toute modification, transformation et extension et d'une manière générale tous travaux sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère originel de la construction.

UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UC 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.

En limite d'un Espace Boisé Classé (EBC) les constructions sont interdites à moins de 5 mètres.

b) Obligation de planter

1) Les espaces libres seront traités en espace vert et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre. 50% de l'espace libre doit être traité en espace vert.

2) Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des

espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

- 3) Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.
- 4) Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places.
- 5) Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.
- 6) Pour les opérations de constructions nouvelles de plus de 100 logements et opérations d'ensemble de plus de 100 logements (ZAC, Permis d'Aménager ou Permis de Construire valant division), il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain de projet. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de bâtiments existants.
- 7) Les aires de stationnement extérieur et leurs allées seront traitées avec des matériaux perméables.
- 8) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, seront effectuées avec des essences locales peu gourmandes en eau et pesticides.
- 9) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (cf. listes des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes en annexe 4 du présent règlement).
- 10) Les nouvelles plantations devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :
 - utilisation d'essences végétales peu gourmandes en eau.
 - végétation caduque à proximité des constructions principales, à usage d'habitation de commerce et d'activités, ainsi qu'à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

Exception applicable à l'ensemble de la zone UC :

Les règles de l'alinéa a) et b) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

c) Espaces Paysagers Protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Paysagers Protégés (EPP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le projet compromet le caractère paysager de la zone.

Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EPP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EPP, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EPP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EPP.

Dans les EPP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5m².

Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien.

Seuls, les aménagements et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer le caractère paysager du secteur.

d) Les principes de trames végétales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les trames végétales composées notamment d'alignements d'arbres repérés au plan pourront ponctuellement être abattues en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

UC 2.3.2 Traitement environnemental

a. Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

b. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Si la zone s'avère humide, suite à l'étude de reconnaissance, les règles de l'alinéa a) s'appliquent.

UC 2.3.3 Performances énergétiques

- a) Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UC 2.1.1, UC 2.1.2, UC 2.1.3, UC 2.1.4 et UC 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public, à l'exclusion des constructions présentant un intérêt architectural (modénatures, matériaux particuliers constitutifs de la façade, etc).

Pour les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, cette dérogation par surépaisseur ou surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux

caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnement.

- b) En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.

UC 2.4 - STATIONNEMENT

UC 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Seules les places en accès direct seront prises en compte pour le calcul des places.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement individuels motorisés (incluant le stationnement des deux roues) doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m

Dégagements (logements collectifs) :

. perpendiculaires : 6 m

. en épis à 45°: 3 m

. en épis à 60°: 4.5 m

. longitudinaux : 4 m

- Dimension pour un emplacement adapté aux Personnes à Mobilité Réduite :

5.00 m x 3.30 m

Dégagements :

. perpendiculaires : 6 m

Les dégagements doivent permettre aux automobilistes d'accéder aisément sur les emplacements. Ils doivent être réalisés sur l'assiette du terrain. En cas d'impossibilité technique les dégagements peuvent déborder sur le domaine public sans toutefois porter atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la fluidité du trafic.

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

UC 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à la destination et/ou à la superficie des anciens locaux, celui-ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci-dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en compte pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées.

En cas de division d'une construction existante en plusieurs logements, les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées. Les places commandées ne sont pas autorisées.

En cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Parking visiteurs : Pour toute construction de logements collectifs et réhabilitations, un minimum de 7% en plus du nombre total de place devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

Stationnement automobile :

Normes de stationnement par destination et sous-destination

Destinations / Sous-destinations UC : Normes de stationnement		
Habitation	<i>Logement</i>	<p><u>Logements :</u> Logements < 60 m² de SDP : 1,5 place par logement Logements ≥ 60 m² de SDP : 2 places par logement UCm : 1 place par logement <u>Logements situés dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare :</u> 1 place par logement <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées :</u> 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare avec une qualité de la desserte.</p>
	<i>Hébergement</i>	<p>Foyer d'accueil : 1 place par tranche de 3 chambres Maisons médicalisées pour personnes âgées : 1 place par tranche de 5 lits Résidence universitaire : 1 place par tranche de 3 chambres</p>
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<p>≤ 300m² de SDP : 1 place par tranche de 50m² de SDP > 300 m² : 1 place par tranche de 30 m² SDP UCm : ≤ 300m² de SDP : 1 place > 300 m² > 500 m² de SDP : 2 places > 500 m² de SDP : 3 places</p>
	<i>Restauration</i>	<p>1 place par tranche de 15 m² de SDP de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter UCm : < 300m² de SDP : 1 place > 300 m² > 500 m² : 2 places > 500 m² : 3 places</p>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<p>2 places par tranche de 100 m² de SDP, à l'exception des activités médicales et para médicales pour lesquelles aucune place n'est requise UCm : 1 place par tranche de 100 m² de SDP</p>
	<i>Station-service</i>	12 places de stationnement par station-service
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par tranche de 2 chambres.
	<i>Cinéma</i>	Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs.
	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 45 m ² de SDP maximum créée ou affectée à cette nouvelle destination. Toutefois, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement Par tranche de 55 m ² de SDP maximum.
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs.
	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Le nombre de place sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	<i>Etablissements d'action sociale</i>	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Etablissement de santé</i>	Hôpitaux – cliniques : 1 place de stationnement pour 3 chambres, avec au minimum 1 place par tranche de 6 lits
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	1 place par classe et 7 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs
et services publics	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de salle
	<i>Equipements sportifs</i>	1 place par tranche de 50 m ² de salle Equipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	<i>Lieux de culte</i>	1 place par tranche de 5 m ² de SDP
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

Stationnement vélo :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes minimales
Habitat collectif	<u>Logements :</u> 1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher,
Activités	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

CHAPITRE UC3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

2) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

En cas de nouvelle division, l'accès au terrain devra respecter une largeur minimale de 3 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3) Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

UC 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (Cf. annexe 6.14 du PLU), les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Dispositions quantitatives générales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de

la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- Dispositions quantitatives sur les zones sensibles

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial joint à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise (cf. PPRI joint à l'annexe 6.6 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial jointe à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

- Installations classées

Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdite.

- Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de pré-traitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouillage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Déchets urbains et encombrants

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 annexe 6.12.3).

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 qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE UE

La zone UE correspond à des secteurs destinés aux collectifs bas et maisons individuelles recevant en complément des activités (bureau, commerce, artisanat, hôtellerie, restauration). Elle comprend un secteur UEa correspond au terrain d'accueil des gens du voyage sédentarisés.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Développer une cohérence de gabarit et d'image ;
- Conserver une composante d'espaces verts ;
- Préserver la diversité des typologies d'habitat et le caractère multifonctionnel de la zone ;
- Maîtriser et encadrer le cadre de vie de l'aire d'accueil des gens du voyage.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Pontoise.

RISQUES

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UE est concernée par le zonage réglementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.6 et notamment par :

Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « 6.6.3 » du PLU.

- Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelées, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

- Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains, liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « 6.7 » du PLU.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

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

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14.

- Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d’interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d’information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, en annexe « 6.1 » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l’atteinte à la sécurité des personnes fera l’objet d’une étude spécifique, soumises aux services compétents.

NUISANCES

- Isolation acoustique des bâtiments d’habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UE est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transport terrestres. L’arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l’intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d’isolement acoustique.

Ce plan et l’arrêté préfectoral du 10 mai 2001 ainsi que l’arrêté préfectoral du 23 février 2022 relatif aux infrastructures ferroviaires sont présentés dans l’annexe « 6.11 » du PLU. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l’annexe 6.11 jointe dans la pièce 6 du PLU.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d’Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d’engendrer une pollution de l’environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l’annexe 6.14).

Les constructeurs devront s’assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d’usage, notamment pour un usage futur d’habitation ou d’accueil des populations sensibles. Si l’existence d’une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d’études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

PROTECTIONS

- Protection des zones humides

Une partie de la zone UE est concernée par des zones humides (Cf. Annexes pièce 6.14). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l’article UE 2.3.2 du présent règlement.

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC.

Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe « 6.9 » du PLU.

- SPR/AVAP

Tous travaux compris dans le périmètre du SPR/AVAP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "6.8".

- Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Monuments historiques

Une partie de la zone UE est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.1).

- Éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments protégés figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'article UE 2.2.6 du présent règlement.

- Espaces Paysagers à Protéger (EPP), arbres remarquables, trame végétale, fonds de parcelles jardinés identifiés en application de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Ces éléments paysagers figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'article UE 2.2.3 du présent règlement.

CHAPITRE UE1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UE 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UE	UEa
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie		
	Entrepôt		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
	Bureau		
	Centre de congrès et exposition		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone (Voir le rappel des secteurs soumis à risques, nuisances et protections précédent).
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles admises sous condition.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux (sauf ceux nécessaires à l'activité ferroviaire) et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Sont admis sous condition :

- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 50 m² de surface de plancher et que la performance énergétique soit rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.
- Les constructions à destination de commerce dès lors que sa superficie n'excède pas 600 m² de surface de plancher sur une même unité foncière (y compris les réserves).
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts sur le foncier du Groupe Public Unifié (GPU).
- Les installations soumises à un régime de déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont la dépendance nécessaire de locaux à usage de commerces, d'une activité artisanale et d'activités de services.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, si les conditions suivantes sont respectées :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions permettant de les faire disparaître ou de les réduire.
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les activités polluantes ou bruyantes sont autorisées sous certaines conditions cumulatives :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations, les constructions, les équipements et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire sur le domaine ferroviaire.

Dans le secteur UEa

- Les installations, aménagements et constructions nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des aires pour l'accueil des gens du voyage, sous condition de respect des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité liées à un tel aménagement.
- Le stationnement des caravanes dans les emplacements aménagés à cet effet. Pour l'application du présent chapitre, les caravanes stationnées ne sont pas assimilées à des constructions d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UE 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- En application de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme résidentiel de 3 logements et plus, 40% minimum de ce programme doit comporter des logements de 3 pièces et plus.

CHAPITRE UE2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UE 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

a) Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à 4 m ou plus de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Lorsque les constructions édifiées sur les parcelles voisines ne respectent pas le retrait minimum imposé, la construction projetée pourra s'implanter à l'alignement des constructions existantes, si l'élargissement de la voie n'est pas prévu.

Exceptions :

Les règles du présent alinéa ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.
- aux extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant ne soit pas diminué et qu'aucun élargissement de voie ne soit inscrit.
- aux rampes d'accès, escaliers, constructions annexes ou accessoires (garages, abris de jardin, piscine, containers de collecte de déchets), qui peuvent s'implanter en retrait des voies sans limite de distance.

b) Implantation par rapport à l'autoroute

- **Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

- **Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

c) Implantation par rapport à la RD915

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

d) Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à plus de 10 mètres du rail le plus proche.

Exception dans l'ensemble de la zone :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

UE 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

a) Implantation sur les limites séparatives latérales

Pour les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 40 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

Pour les terrains dont la largeur de façade est égale ou supérieure à 40 mètres, les constructions doivent respecter les marges d'isolement, sauf en cas d'adossement à un bâtiment voisin.

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris des façades).

b) Implantation sur les limites séparatives de fonds de parcelles

En fond de parcelles, les marges d'isolement doivent être respectées.

Les constructions peuvent néanmoins être édifiées en limite de fond de parcelle, si la hauteur totale des constructions est inférieure ou égale à 2,60 mètres.

c) Règle générale applicable aux marges d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres ($L > H > 6$ mètres).

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions :

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

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance,

- aux extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent et n'aggravent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et qu'il n'y ait d'ajout de création de baies,
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UE 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments, non contigus ou deux parties d'une construction se faisant face, sur une largeur supérieure à 4 mètres, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres si les façades se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent et n'aggravent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et qu'il n'y ait d'ajout de création de baies.
- aux constructions annexes (abris de jardins, garages, piscines, containers de collecte de déchets...)
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

UE 2.1.4 Emprise au sol

Zone UE, à l'exception du secteur UEa : L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de l'unité foncière en superstructure.

Secteur UEa : il n'est pas fixé de règle.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

UE 2.1.5 Hauteur des constructions

La définition de la hauteur de la construction est précisée dans le chapitre des définitions.

a) Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions (égout, acrotère), mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres et 10 mètres au faîtage (hauteur totale).

Pour les lotissements comportant plusieurs constructions, cette hauteur maximale pourra être portée à 8 mètres sous réserve que la moyenne des hauteurs n'excède pas 7 mètres.

Pour les propriétés foncières ayant une superficie supérieure ou égale à 2 000 m² et une largeur de façade de 40 mètres minimum, la hauteur maximale des constructions est portée à 10 mètres et dans le cas de groupes de constructions, cette hauteur maximale pourra être portée à 12 mètres sous réserve que la moyenne des hauteurs des différentes constructions n'excède pas 10 mètres.

Exceptions pour l'ensemble de la zone UE :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au transport d'électricité pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

b) Protection de la perspective Place d'Armes / Cathédrale Saint-Maclou

Le rehaussement des constructions existantes et la plantation d'arbres qui occulteraient la perspective sont interdits dans son périmètre indiqué au document graphique (Pièce 5).

UE 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

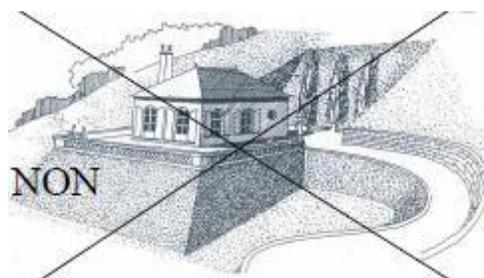
UE 2.2.1 Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 (article L.111-27 du Code de l'urbanisme).

UE 2.2.2 Dispositions architecturales

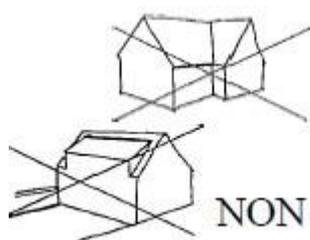
L'implantation respectera le terrain naturel et devra s'harmoniser avec l'environnement urbain et paysager. Le projet devra adapter son implantation à la végétation en place.

Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.



a) Volumes et façades

Les volumes devront respecter l'échelle des constructions de l'environnement immédiat et les grandes caractéristiques du bâti, des gabarits, modes d'assemblage traditionnels, pentes des toitures. Les jeux de volumes seront simples et peu nombreux.



b) Toitures

Pour les maisons individuelles, les toitures seront majoritairement à deux pentes de formes simples et régulières, d'une inclinaison de 35 à 45 ° et parallèles à la rue. Les toitures-terrasses sont interdites.

L'emploi de plusieurs matériaux sur une même construction est interdit, sauf justification/nécessité technique.

La tuile plate petit moule sera prescrite pour les constructions à l'intérieur des périmètres protégés par l'Architecte des Bâtiments de France. A défaut, il pourra être utilisé des tuiles mécaniques de petit moule, aspect plat (22 au m²).

Les débordements de toitures en pignon sont interdits. En bas de pente, le débord maximum (corniche + gouttière) sera de 25/30 cm.

Les matériaux de synthèse, bardeaux d'asphalte, tôle ou plastique ondulé sont interdits.

La réfection des toitures anciennes (tuiles plates petits moules et ardoise) devra tenir compte obligatoirement du matériau déjà en place avant travaux.

c) Percements

Les percements en toiture peuvent être réalisés de deux manières différentes : soit ce sont des châssis vitrés posés dans le plan du toit, soit par des lucarnes.

Il est recommandé de n'utiliser que des percements par lucarnes sur la pente de toit visible depuis la rue. Les lucarnes devront être proportionnées au volume du toit. Le nombre de lucarnes devra être inférieur à celui des fenêtres. Leur positionnement respectera le rythme de la façade.

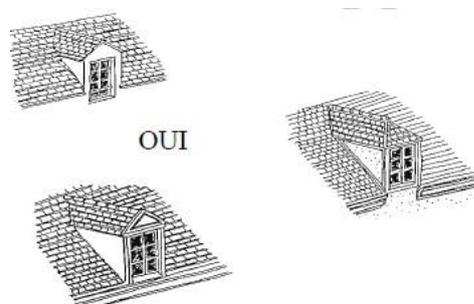
Les lucarnes déjà existantes sont à refaire à l'identique. Il peut être fait exception si leur forme et leur style tranchent avec les constructions voisines et que le projet est plus cohérent avec le style environnant.

Les lucarnes pourront se situer à l'aplomb ou en retrait du mur de façade, mais pas trop près du faitage.

Ces percements ainsi que les châssis vitrés, situés dans le plan de la toiture sont autorisés de proportion plus haute que large, ils n'excéderont pas 80 cm de large et seront entièrement encastrés dans la toiture.

Ils devront respecter l'ordonnancement général des bâtiments existants ou à créer.

Les lucarnes à jouées obliques et les lucarnes rampantes sont interdites.



d) Souches de cheminées

Elles devront être situées au plus près du faitage. Le matériau de construction de la souche sera soit identique à celui des murs, soit en brique de teinte claire.

Les couronnements seront simples et sans décor excessif.

e) Annexes et extensions

Les volumes devront être simples.

Les annexes s'implanteront sur les limites séparatives, à l'alignement ou au volume principal. L'annexe devra aussi s'harmoniser au bâtiment principal par son aspect, son architecture et ses matériaux.

Les faitages ne doivent pas être au même niveau et l'extension doit être bien proportionnée par rapport au bâtiment principal. Des toitures à un pan sont acceptées si elles créent un ensemble homogène.

f) Réhabilitation

Les réhabilitations doivent permettre la conservation ou la mise en valeur des éléments architecturaux de la construction.

Une modernisation de la construction sera admise si elle conserve les particularités architecturales du bâtiment.

Les techniques initiales de la réalisation du bâti devront être étudiées dans le cas de réfection à l'identique.

UE 2.2.3 Clôtures

a) Clôtures sur voies

Les clôtures en bordure de voie doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent. Les clôtures seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie vive. Les grilles pourront être festonnées dans un matériau similaire à la grille et de même couleur.

Elles doivent par ailleurs assurer la continuité urbaine de sorte qu'il devra être réalisé une clôture de même apparence que les clôtures avoisinantes existantes.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, pour assurer la continuité urbaine avec un mur de clôture existant, une hauteur supérieure peut être autorisée dans la limite de 2,50 mètres.

Le portillon et l'accès vers le garage, font partie intégrante de l'ensemble de la clôture et doivent, de ce fait, s'harmoniser avec celle-ci (matériaux, hauteurs, couleurs...).

Leur nombre sera limité à un portillon pour l'accès piéton et un portail pour l'accès véhicule.

Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique. Des percements pourront être réalisés pour créer de nouveaux accès aux habitations.

b) Clôtures séparatives

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer dans le paysage urbain, et respecter les formes, matériaux et hauteurs des clôtures en bordure de voies. A défaut, il sera privilégié des clôtures constituées de haies vives d'essences mélangées.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. Il devra être prévu des ouvertures au niveau du sol (percements de 15 cm minimum x 15 cm minimum).

Sont interdites les clôtures en :

- briques creuses ou parpaings ciment non enduit,
- tôles, toiles tendues,
- plaques en béton,
- panneaux en treillis soudés si doublés de brise vue,
- panneaux et lames en matériau composite et bois,
- clôtures disparates, claustras,
- pailles, roseaux, rondins de bois.

Exception :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

UE 2.2.4 Antennes paraboliques

Les antennes doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade donnant sur l'espace public. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer avec le bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade. Lorsque la connexion à un réseau d'antenne collective est possible, il est préférable de s'y raccorder au lieu d'installer une antenne individuelle.

UE 2.2.5 Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée. Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés au 2^{ème} alinéa de l'article L.111-17 du Code de l'urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

L'insertion des dispositifs devra respecter :

- un principe d'implantation sur un bâtiment annexe ou au sol, à défaut sur le bâtiment principal non visible depuis la voie et l'espace public. Un principe de placement en partie basse de la toiture, en linéaire continu sur le plan horizontal de toiture et non partiel.

Un dispositif situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En SPR/AVAP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme °, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

UE 2.2.6 Eléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions sur ces éléments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent leur permettre de conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU.

Toute démolition est interdite. Si la démolition doit être envisagée pour des impératifs de péril ou de salubrité, les éléments reconstruits devront retrouver leur aspect originel.

Toute modification, transformation et extension et d'une manière générale tous travaux sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère originel de la construction.

UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**UE 2.3.1 Traitement paysager**

En limite d'un Espace Boisé Classé (EBC) les constructions sont interdites à moins de 5 mètres.

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.

b) Obligation de planter

- 1) Les espaces libres seront traités en majorité avec des matériaux perméables, dont 30% seront constitués d'espace vert de pleine terre plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- 2) Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.
- 3) Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.
- 4) Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.
- 5) Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places.
- 6) Les aires de stationnement extérieur et leurs allées seront préférentiellement traitées avec des matériaux perméables.
- 7) Pour les opérations de constructions nouvelles de plus de 100 logements et opérations d'ensemble de plus de 100 logements (ZAC, Permis d'Aménager ou Permis de Construire valant division), il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain de projet. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de bâtiments existants.
- 8) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, seront effectuées avec des essences locales peu gourmandes en eau et pesticides.
- 9) Les nouvelles plantations devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :

- utilisation d'essences végétales peu gourmandes en eau.
 - végétation caduque à proximité des constructions principales, à usage d'habitation de commerce et d'activités, ainsi qu'à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.
- 10) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (cf : liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes en annexe 4 du présent règlement)

Exception applicable à l'ensemble de la zone UE :

Les règles de l'alinéa a) et b) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

c) Espaces Paysagers Protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Verts Protégés (EPP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le projet compromet le caractère paysager de la zone.

Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EPP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EPP, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EPP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EPP.

Dans les EPP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5m².

Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien.

Seuls, les aménagements et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer le caractère paysager du secteur.

d) Les principes de trames végétales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les trames végétales composées notamment d'alignements d'arbres repérés au plan pourront être ponctuellement abattues en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

e) Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et L 113-2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres dans les cas suivants :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion

approuvé ;

- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis aux prescriptions des articles L.341-1 à L.341-2 du code Forestier.

UE 2.3.2 Traitement environnemental

a. **Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT)** (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

b. **Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)** (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Si la zone s'avère humide, suite à l'étude de reconnaissance, les règles de l'alinéa a) s'appliquent.

UE 2.3.3 Performances énergétiques

- a) Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UE 2.1.1, UE 2.1.2, UE 2.1.3, UE 2.1.4 et UE 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public, à l'exclusion des constructions présentant un intérêt architectural (modénatures, matériaux particuliers constitutifs de la façade, etc).

Pour les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme, cette dérogation par surépaisseur ou surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnement.

Les demandes seront traitées au cas par cas.

- b) En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.

UE 2.4 - STATIONNEMENT

UE 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Seules les places en accès direct seront prises en compte pour le calcul des places.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement individuels motorisés (incluant le stationnement des deux roues) doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m

Dégagements (logements collectifs) :

. perpendiculaires : 6 m

. en épis à 45°: 3 m

. en épis à 60°: 4.5 m

. longitudinaux : 4 m

- Dimension pour un emplacement adapté aux Personnes à Mobilité Réduite :

5.00 m x 3.30 m

Dégagements :

. perpendiculaires : 6 m

Les dégagements doivent permettre aux automobilistes d'accéder aisément sur les emplacements. Ils doivent être réalisés sur l'assiette du terrain. En cas d'impossibilité technique les dégagements peuvent déborder sur le domaine public sans toutefois porter atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la fluidité du trafic.

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

UE 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à la destination et/ou à la superficie des anciens locaux, celui-ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci-dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en compte pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées.

En cas de division d'une construction existante en plusieurs logements les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées. Les places commandées ne sont pas autorisées.

En cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Parkings visiteurs : Pour toute construction de logements collectifs, un minimum de 7% en plus du nombre total de place devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

Stationnement vélo :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes minimales
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher,
Activités	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Stationnement automobile :

Normes de stationnement par destination et sous-destination

Destinations / Sous-destinations UE : Normes de stationnement		
Habitation	<i>Logement</i>	<p><u>Logements</u> :</p> <p>Logements < 60 m² de SDP : 1,5 place par logement Logements ≥ 60 m² de SDP : 2 places par logement <u>Logements situés dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare</u> : 1 place par logement Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées, : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare avec une qualité de la desserte.</p>
	<i>Hébergement</i>	<p>Foyer d'accueil : 1 place par tranche de 3 chambres Maisons médicalisées pour personnes âgées : 1 place par tranche de 5 lits Résidence universitaire : 1 place par tranche de 3 chambres</p>
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<p>< 300m² de SDP : 1 place par tranche de 50m² de SDP > 300 m² : 1 place par tranche de 30 m² SDP</p>
	<i>Restauration</i>	<p>1 place par tranche de 15 m² de SDP de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter</p>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<p>2 places par tranche de 100 m² de SDP, à l'exception des activités médicales et para médicales</p>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	<p>1 place par tranche de 2 chambres.</p>
	<i>Bureau</i>	<p>1 place par tranche de 45 m² de SDP maximum créée ou affectée à cette nouvelle destination. Toutefois, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement Par tranche de 55 m² de SDP maximum.</p>
	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	<p>Le nombre de place sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.</p>
	<i>Etablissements d'action sociale</i>	
	<i>Etablissement de santé</i>	<p>Hôpitaux – cliniques : 1 place de stationnement pour 3 chambres, avec au minimum 1 place par tranche de 6 lits</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Etablissements d'enseignement</i>	<p>1 place par classe et 7 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs</p>
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	<p>1 place de stationnement par tranche de 50 m² de salle</p>
	<i>Equipements sportifs</i>	<p>1 place par tranche de 50 m² de salle Equipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.</p>
	<i>Lieux de culte</i>	<p>1 place par tranche de 5 m² de SDP</p>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	<p>Le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.</p>

CHAPITRE UE3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

2) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

En cas de nouvelle division, l'accès au terrain devra respecter une largeur minimale de 3 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3) Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

Exceptions :

Les règles du présent chapitre ne sont pas applicables :

- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans la zone UE.*

UE 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (Cf. annexe 6.12.2 du PLU), les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Dispositions quantitatives générales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de

la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- Dispositions quantitatives sur les zones sensibles

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial joint à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise (cf. PPRI joint à l'annexe 6.6 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial jointe à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

- Installations classées

Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdite.

- Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouillage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Déchets urbains et encombrants

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 annexe 6.12.3).

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 qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

Exceptions :

Les règles du présent chapitre ne sont pas applicables :

- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans la zone UE.*

LA ZONE UG

La zone UG correspond à des secteurs destinés principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire, caractérisés par l'homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement. Elle est principalement située au Nord, au Sud et à l'Ouest de la zone centrale (quartiers des Cordeliers, Saint-Jean, Noyers, Saint-Martin ...) et au Sud du boulevard de l'Oise (lotissement des Bocages). Cette zone pavillonnaire est une zone de transition urbaine entre le centre historique très dense et les quartiers périphériques d'habitat collectif plus récents.

Cette zone comprend un secteur UGa qui correspond au secteur des Bocages du quartier de Larris-Maradas.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver l'ambiance résidentielle paysagère notamment des cœurs d'îlots ;
- Préserver la morphologie générale des quartiers ;
- Réguler la division parcellaire et les processus de division du bâti ;
- Permettre les extensions de façon maîtrisée.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Pontoise.

RISQUES

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UG est concernée par le zonage réglementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.6 et notamment par :

Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « 6.6.3 » du PLU.

- Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelées, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

- Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains, liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « 6.7 » du PLU.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

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

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14.

- Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, en annexe « 6.1 » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

NUISANCES

- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UG est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 ainsi que l'arrêté préfectoral du 23 février 2022 relatif aux infrastructures ferroviaires sont présentés dans l'annexe « 6.11 » du PLU. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.11 jointe dans la pièce 6 du PLU.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 14).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

PROTECTIONS

- Protection des zones humides

Une partie de la zone UG est concernée par des zones humides (Cf. Annexes pièce 6.14). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article UA 2.3.2 du présent règlement.

- Protection du Ru de l'Hermitage

Conformément à l'article L.215-2 et suivants du Code de l'environnement, l'entretien régulier des cours d'eau non domaniaux incombe au riverain, qui est propriétaire des berges et du lit, jusqu'à la moitié du cours d'eau.

L'entretien régulier d'un cours d'eau a pour objet «de maintenir ce cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.

Le cours d'eau doit être libre de tout obstacle. Les busages et comblements sont interdits.

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe « 6.9 » du PLU.

- SPR/AVAP

Tous travaux compris dans le périmètre du SPR/AVAP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "6.8".

- Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Monuments historiques

Une partie de la zone UG est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.1).

- Éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments protégés figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'article UG 2.2.6 du présent règlement.

- Espaces Paysagers à Protéger (EPP), arbres remarquables, trame végétale, fonds de parcelles jardinés identifiés en application de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Ces éléments paysagers figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'article UG 2.3 du présent règlement.

CHAPITRE UG1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UG 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UG	UGa
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie		
	Entrepôt		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
	Bureau		
	Centre de congrès et exposition		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone (Voir le rappel des secteurs soumis à risques, nuisances et protections précédent).
- Les constructions de commerce, services et activités liées à l'activité automobile.
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles admises sous condition.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux (sauf ceux nécessaires à l'activité ferroviaire) et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.
- Les parcs de stationnement autres que ceux ouverts au public.

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau, de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique si leur surface de plancher n'excède pas 300 m².
- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 50 m² de surface de plancher et que la performance énergétique soit rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.
- Les salles d'art et de spectacles si leur surface n'excède pas 500m².
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts sur le foncier du Groupe Public Unifié (GPU).
- Les installations soumises à un régime de déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont la dépendance nécessaire de locaux à usage de commerces, d'une activité artisanale et d'activités de services.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, si les conditions suivantes sont respectées et si la surface de plancher globale, y compris l'extension, n'excède pas 500 m² et sous réserve que :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions permettant de les faire disparaître ou de les réduire.
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les activités polluantes ou bruyantes sont autorisées à condition que la superficie de plancher ne dépasse pas 300 m² et sous certaines conditions cumulatives :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les installations, les constructions, les équipements et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire sur le domaine ferroviaire.

UG 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Aucune prescription.

CHAPITRE UG2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UG 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UG 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

a) Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres ou plus de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *aux rampes d'accès, escaliers, constructions annexes ou accessoires (garages, abris de jardin, piscine, containers de collecte de déchets), qui peuvent s'implanter en retrait des voies sans limite de distance.*
- *lorsqu'il s'agit de extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul défini sous réserve de ne pas diminuer le recul existant.*
- *lorsque la construction s'implante au même alignement qu'une construction voisine contiguë en bon état qui ne respecte pas le recul minimum de 4 mètres et que la voie n'est pas prévue d'être élargie.*

b) Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à plus de 10 mètres du rail le plus proche.

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

c) Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum par rapport au sommet de la berge du ru de l'Hermitage et de la Viosne.

Exception dans l'ensemble de la zone :

Les prescriptions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires réseaux d'intérêt public,*
- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

UG 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des

aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la règle générale des marges d'isolement s'applique.

Pour les piscines, la largeur (L) des marges d'isolement depuis la margelle est au moins égale à 3 mètres minimum.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions :

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

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*
- *aux extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent et n'aggravent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et qu'il n'y ait d'ajout de création de baies.*
- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UG 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments, non contigus ou deux parties d'une construction se faisant face, sur une largeur supérieure à 4 mètres, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres si les parties de construction se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- *aux extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent et n'aggravent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et qu'il n'y ait d'ajout de création de baies.*

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.aux constructions annexes (abris de jardins, garages, containers de collecte de déchets...).
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

UG 2.1.4 Emprise au sol

Zone UG à l'exception du secteur UGa :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 35% de l'unité foncière.

Secteur UGa :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 50% de l'unité foncière.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

UG 2.1.5 Hauteur des constructions

La définition de la hauteur de la construction est précisée dans le chapitre des définitions.

La hauteur maximale des constructions (égout, acrotère), mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres et 10 mètres au faîtage (hauteur totale).

Pour les lotissements comportant plusieurs constructions, cette hauteur maximale pourra être portée à 8 mètres sous réserve que la moyenne des hauteurs n'excède pas 7 mètres.

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au transport d'électricité pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Protection de la perspective Place d'Armes / Cathédrale Saint-Maclou

Le rehaussement des constructions existantes et la plantation d'arbres qui occulteraient la perspective sont interdits dans son périmètre indiqué au document graphique (Pièce 5).

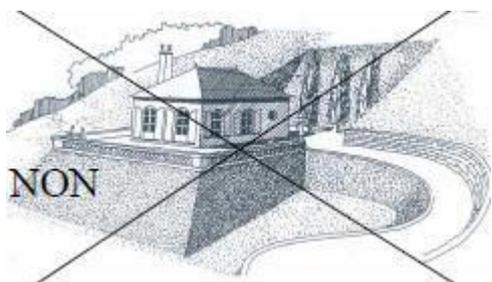
UG 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UG 2.2.1 Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 (article L.111-27 du Code de l'urbanisme).

UG 2.2.2 Dispositions architecturales

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage et du terrain. Le projet peut, idéalement, adapter son implantation à la végétation en place. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

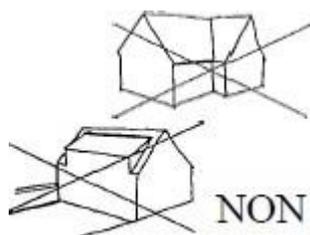


Les constructions peuvent, soit être d'un style traditionnel, imitant les maisons caractéristiques du quartier, soit avoir un style moderne. Dans ce dernier cas, le projet devra respecter les règles concernant le jeu des volumes, les matériaux, l'implantation, les couleurs, les percements, la toiture...

a) Volumes

Les volumes devront respecter l'échelle des constructions de l'environnement immédiat, de la région et les grandes caractéristiques du bâti, des gabarits, modes d'assemblage traditionnels, pentes des toitures. Les jeux de volumes seront simples et peu nombreux.

Il faudra éviter les avancées ou retours trop faibles, les faîtages au même niveau et préférer les avancées en proportion avec le bâtiment principal, les faîtages décalés, et éventuellement, les volumes dissociés et reliés par les murs.



b) Toitures

Les toitures seront majoritairement à deux pentes de formes simples et régulières, d'une inclinaison de 35 à 45 ° et parallèles à la rue. La présence de toitures de trois pentes est admise sur les constructions d'angle, ainsi que les toits à la « Mansart ».

L'emploi de plusieurs matériaux sur une même construction est interdit. Les tuiles seront de couleur brun vieilli.

Les matériaux de synthèse, bardeaux d'asphalte, tôle ou plastique ondulé sont interdits.

La réfection des toitures anciennes devra tenir compte obligatoirement du matériau déjà en place avant travaux.

c) Lucarnes

Les percements en toiture peuvent être réalisés de trois manières différentes : soit ce sont des châssis vitrés posés dans le plan du toit, soit par des lucarnes, soit par des verrières.

Les lucarnes devront être proportionnées au volume du toit. Le nombre de lucarnes devra être inférieur à celui des fenêtres. Leur positionnement respectera le rythme de la façade.

Les lucarnes déjà existantes sont à refaire à l'identique. Il peut être fait exception si leur forme et leur style tranchent avec les constructions voisines et que le projet est plus cohérent avec le style environnant.

Les lucarnes pourront se situer à l'aplomb ou en retrait du mur de façade, mais pas trop près du faîtage.

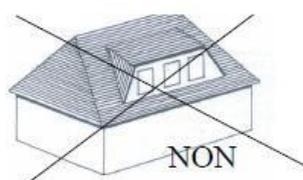
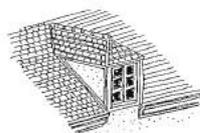
Ces percements ainsi que les châssis vitrés, situés dans le plan de la toiture sont autorisés de proportion plus haute que large, et seront entièrement encastrés dans la toiture.

Ils devront respecter l'ordonnancement général des bâtiments existants ou à créer.

Les lucarnes à jouées obliques sont interdites.



OUI

**d) Souches de cheminées**

Elles devront être situées au plus près du faîtage. Le matériau de construction de la souche sera soit identique à celui des murs, soit en brique.

Les couronnements seront simples et sans décor excessif.

e) Annexes et extensions

Les volumes devront être simples.

Les annexes seront à intégrer au mur mitoyen, à l'alignement ou au volume principal. L'annexe devra aussi s'harmoniser au bâtiment principal par son aspect, son architecture et ses matériaux.

Les faitages ne doivent pas être au même niveau et l'extension doit être bien proportionnée par rapport au bâtiment principal.

La construction d'auvents, vérandas et serres est admise, l'implantation sera de préférence côté jardin.

UG 2.2.3 Clôtures

a) Clôtures sur voie

Les clôtures assurent la continuité du bâti, et doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent. Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique.

La largeur du portail n'excèdera pas 3,50 mètres sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Elles seront composées d'un mur bahut en pierres apparentes rejointoyées ou en maçonnerie recouverte par un enduit taloché, gratté ou lissé, représentant les deux tiers de la hauteur totale. Le mur bahut sera surmonté par une grille simple à barreaudage vertical fin de couleur sombre pouvant être festonnée (doublée d'une tôle en face intérieure) ou par un grillage doublé d'une haie d'essence locale.

Le portail, le portillon et la grille doivent être peints dans une teinte sombre, à l'exclusion du noir pur.

Les murs existants en pierre devront impérativement être entretenus dans leur aspect d'origine.

Le portillons et l'accès vers le garage, font partie intégrante de l'ensemble de la clôture et doivent, de ce fait, s'harmoniser avec celle-ci (matériaux, hauteurs, couleurs...).

Leur nombre sera limité à un portillon pour l'accès piéton et un portail pour l'accès véhicule.

b) Clôtures séparatives

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer dans le paysage urbain.

Il sera privilégié des clôtures doublées de haies vives d'essences mélangées.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres, sauf en cas de nécessité technique justifiée.

Les clôtures situées en limite de pente seront constituées uniquement d'un grillage souple.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. Il devra être prévu des ouvertures au niveau du sol (percements de 15 cm minimum x 15cm minimum).

Sont interdites les clôtures en :

- briques creuses ou parpaings ciment non enduit,
- tôles, toiles tendues,
- plaques en béton,
- panneaux en treillis soudés si doublé de brise vue,
- panneaux et lames en matériau composite et bois,
- clôtures disparates, claustras,

- pailles, roseaux, rondins de bois.

Exception :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

UG2.2.4 Antennes paraboliques

Les antennes doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade donnant sur l'espace public. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer avec le bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade. Lorsque la connexion à un réseau d'antenne collective est possible, il est préférable de s'y raccorder au lieu d'installer une antenne individuelle.

UG 2.2.5 Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés au 2^{ème} alinéa de l'article L.111-17 du Code de l'urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

L'insertion des dispositifs devra respecter :

- un principe d'implantation sur un bâtiment annexe ou au sol, à défaut sur le bâtiment principal non visible depuis la voie et l'espace public,
- un principe de placement en partie basse de la toiture, en linéaire continu sur le plan horizontal de toiture et non partiel.

Un dispositif situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En SPR/AVAP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

UG 2.2.6 Eléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions sur ces éléments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent leur permettre de conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU.

Toute démolition est interdite. Si la démolition doit être envisagée pour des impératifs de péril ou de salubrité, les éléments reconstruits devront retrouver leur aspect originel.

Toute modification, transformation et extension et d'une manière générale tous travaux sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère original de la construction.

UG 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UG 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En limite d'un Espace Boisé Classé (EBC) les constructions sont interdites à moins de 5 mètres.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur

b) Obligation de planter

- 1) Les espaces libres seront traités en espaces verts, dont 35% seront constitués d'espaces verts de pleine terre.
Pour les terrains situés dans le PPRI, 40 % de la superficie totale de la parcelle sera traitée en espace vert dont la moitié sera d'un seul tenant.
- 2) Les espaces libres seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- 3) Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.
- 4) Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement ou en retrait des limites séparatives, les espaces libres entre la construction et l'alignement ou la limite séparative, doivent recevoir un aménagement paysager.
- 5) Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être entourées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran. Ces aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- 6) Les espaces paysagers aux abords des voies ferrées doivent être maintenus, sauf pour des raisons de sécurité ou de maintenance des ouvrages ferroviaires.
- 7) Les aires de stationnement extérieur, les allées et les accès seront préférentiellement traités avec des matériaux perméables.
- 8) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, seront effectuées avec des essences locales peu gourmandes en eau et pesticides.

- 9) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (cf. listes des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes en annexe 4 du présent règlement).
- 10) Les nouvelles plantations devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :
- utilisation d'essences végétales peu gourmandes en eau.
 - végétation caduque à proximité des constructions principales, à usage d'habitation de commerce et d'activités, ainsi qu'à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

Exception applicable à l'ensemble de la zone UG :

Les règles de l'alinéa a) et b) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

c) Espaces Paysagers Protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Paysagers Protégés (EPP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le projet compromet le caractère paysager de la zone.

Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EPP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EPP, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EPP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EPP.

Sur les EPP inscrits sur les cœurs d'îlots et fonds de jardins :

Toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m².

Sur les EPP inscrits sur les espaces collectifs paysagers d'intérêt public :

Toute construction est interdite. Sont néanmoins admis :

- les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur,
- l'aménagement de sentiers,
- l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables,
- voies d'accès nécessaires.

d) Les arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Toute construction à édifier devra sauvegarder (sauf en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre) et mettre en valeur les arbres inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre se situe dans l'emprise au sol du tronc de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

e) Les principes de trames végétales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les trames végétales composées notamment d'alignements d'arbres repérés au plan pourront être ponctuellement abattues en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

Néanmoins, l'abattage d'arbres est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

f) Les sentes au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les sentes repérées au plan de zonage (pièce 5) devront être préservées ainsi que leur végétation associée et garder leur caractère perméable.

Les clôtures seront constituées de grillage souple uniquement et devront permettre le passage de la faune.

g) Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et L 113-2 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres dans les cas suivants :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis aux prescriptions des articles L.341-1 à L.341-2 du code Forestier.

UG 2.3.2 Traitement environnemental

a. Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

b. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Si la zone s'avère humide, suite à l'étude de reconnaissance, les règles de l'alinéa a) s'appliquent.

UG 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UG 2.1.1, UG 2.1.2, UG 2.1.3, UG 2.1.4 et UG 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m et sans surplomb du domaine public, à l'exclusion des constructions présentant un intérêt architectural (modénatures, matériaux particuliers constitutifs de la façade, etc).

- a)** Pour les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme, cette dérogation par surépaisseur ou surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnement.
- b)** En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.

UG2.4 - STATIONNEMENT

UG 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Seules les places en accès direct seront prises en compte pour le calcul des places.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement individuels motorisés (incluant le stationnement des deux roues) doivent

respecter les dimensions minimales suivantes :

- Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m

Dégagements (logements collectifs) :

. perpendiculaires : 6 m

. en épis à 45°: 3 m

. en épis à 60°: 4.5 m

. longitudinaux : 4 m

- Dimension pour un emplacement adapté aux Personnes à Mobilité Réduite :

5.00 m x 3.30 m

Dégagements :

. perpendiculaires : 6 m

Les dégagements doivent permettre aux automobilistes d'accéder aisément sur les emplacements. Ils doivent être réalisés sur l'assiette du terrain. En cas d'impossibilité technique les dégagements peuvent déborder sur le domaine public sans toutefois porter atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la fluidité du trafic.

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

UG 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à la destination et/ou à la superficie des anciens locaux, celui-ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci-dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en compte pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées.

En cas de division d'une construction existante en plusieurs logements les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées. Les places commandées ne sont pas autorisées.

En cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat

obtenu.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement vélo :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes minimales
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher,
Activités	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Stationnement automobile :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations / Sous-destinations UG : Normes de stationnement		
Habitation	<i>Logement</i>	<p><u>Logements</u> :</p> <p>Logements < 60 m2 de SDP : 1,5 place par logement Logements ≥ 60 m2 de SDP : 2 places par logement <u>Logements situés dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare</u> : 1 place par logement Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires, hébergement des personnes âgées: 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare avec une qualité de la desserte.</p>
	<i>Hébergement</i>	<p>Foyer d'accueil : 1 place par tranche de 3 chambres Maisons médicalisé es pour personnes âgées : 1 place par tranche de 5 lits Résidences universitaires : 1 place par tranche de 3 chambres.</p>
Commerce et activités deservice	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	1 place par tranche de 50m ² de SDP
	<i>Restauration</i>	1 place par tranche de 15 m ² de SDP de salle de restauration créée ou affectée à cette nouvelle destination et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	2 places par tranche de 100 m ² de SDP, à l'exception des activités médicales et para médicales
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par tranche de 2 chambres.
	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 45 m ² de SDP maximum créée ou affectée à cette nouvelle destination. Toutefois, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m ² de SDP maximum.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Le nombre de place sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	<i>Etablissements de santé, d'action sociale</i>	Le nombre de place sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	1 place par classe et 7 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de salle
	<i>Equipements sportifs</i>	1 place par tranche de 50 m ² de salle Equipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	<i>Lieux de culte</i>	1 place par tranche de 5 m ² de SDP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

CHAPITRE UG3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UG 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

2) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

En cas de nouvelle division, l'accès au terrain devra respecter une largeur minimale de 3 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3) Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

Exceptions :

Les règles du présent chapitre ne sont pas applicables :

- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans la zone UG.

UG 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (Cf. annexe 6.14 du PLU), les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Dispositions quantitatives générales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de

la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- Dispositions quantitatives sur les zones sensibles

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial joint à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise (cf. PPRI joint à l'annexe 6.6 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial jointe l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

- Installations classées

Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdite.

- Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de pré-traitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouillage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Déchets urbains et encombrants

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 annexe 6.12.3).

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 qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

Exceptions :

Les règles du présent chapitre ne sont pas applicables :

- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans la zone UG.

LA ZONE UH

La zone d'habitat UH plus patrimoniale correspond à un secteur destiné principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire, caractérisé par l'homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement.

La zone concerne les quartiers des Pâtis, de Canrobert, du Chou et de l'Hermitage.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir l'aspect patrimonial de cette partie du territoire ;
- Maintenir la qualité de la composition urbaine, les caractéristiques architecturales et sa vocation résidentielle ;
- Préserver l'aspect verdoyant de ce secteur ;
- Réguler la division parcellaire et les processus de division du bâti ;
- Permettre les extensions de façon maîtrisée.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Pontoise.

RISQUES

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UH est concernée par le zonage réglementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.6 et notamment par :

Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « 6.6.3 » du PLU.

- Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelées, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

- Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

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

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14.

- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains, liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « 6.7 » du PLU.

- Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d’interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d’information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, en annexe « 6.1 » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l’atteinte à la sécurité des personnes fera l’objet d’une étude spécifique, soumises aux services compétents.

NUISANCES

- Isolation acoustique des bâtiments d’habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UH est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. L’arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l’intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d’isolement acoustique.

Ce plan et l’arrêté préfectoral du 10 mai 2001 ainsi que l’arrêté préfectoral du 23 février 2022 relatif aux infrastructures ferroviaires sont présentés dans l’annexe « 6.11 » du PLU.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l’annexe 6.11 jointe dans la pièce 6 du PLU.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d’Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d’engendrer une pollution de l’environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l’annexe 14).

Les constructeurs devront s’assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d’usage, notamment pour un usage futur d’habitation ou d’accueil des populations sensibles. Si l’existence d’une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d’études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

PROTECTIONS

- Protection des zones humides

Une partie de la zone UH est concernée par des zones humides (Cf. Annexes pièce 6.14). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l’article UH 2.3.2 du présent règlement.

- Protection du Ru de l'Hermitage

Conformément à l'article L.215-2 et suivants du Code de l'environnement, l'entretien régulier des cours d'eau non domaniaux incombe au riverain, qui est propriétaire des berges et du lit, jusqu'à la moitié du cours d'eau.

L'entretien régulier d'un cours d'eau a pour objet «de maintenir ce cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.

Le cours d'eau doit être libre de tout obstacle. Les busages et comblements sont interdits.

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe « 6.9 » du PLU.

- SPR/AVAP

Tous travaux compris dans le périmètre du SPR/AVAP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "6.8".

- Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent à l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Monuments historiques

Une partie de la zone UH est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.1).

- Éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments protégés figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'article UH 2.2.6 du présent règlement.

- Espaces Paysagers à Protéger (EPP), arbres remarquables, trame végétale, fonds de parcelles jardinés identifiés en application de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Ces éléments paysagers figurant sur le document graphique (pièce 5) sont soumis aux dispositions de l'article UH 2.2.3 du présent règlement.

CHAPITRE UH1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UH 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UH
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Entrepôt	
	Bureau	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Centre de congrès et exposition	
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone (Voir le rappel des secteurs soumis à risques, nuisances et protections précédent).
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles admises sous condition.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux (sauf ceux nécessaires à l'activité ferroviaire) et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.
- Les parcs de stationnement autres que ceux ouverts au public.

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau, de restauration et d'hôtellerie si leur surface de plancher n'excède pas 300 m².
- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 50 m² de surface de plancher et que la performance énergétique soit rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.
- Les salles d'art et de spectacles si leur surface n'excède pas 500 m² de surface de plancher.
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts sur le foncier du Groupe Public Unifié (GPU).
- Les installations soumises à un régime de déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont la dépendance nécessaire de locaux à usage de commerces, d'une activité artisanale et d'activités de services.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, si les conditions suivantes sont respectées et si la surface de plancher globale, y compris l'extension, n'excède pas 300 m² et sous réserve que :
 - l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions permettant de les faire disparaître ou de les réduire.
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les activités polluantes ou bruyantes sont autorisées à condition que la superficie de plancher ne dépasse pas 300 m² et sous certaines conditions cumulatives :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les installations, les constructions, les équipements et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire sur le domaine ferroviaire.

UH 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Aucune prescription.

CHAPITRE UH2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UH 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

a) Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées dans une bande constructible de 20 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, à l'exception des constructions annexes de moins de 5 m² d'emprise au sol.

Dans la bande de constructibilité, une marge de recul de 4 mètres ou plus de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées doit être respectée pour toutes constructions hormis les exceptions.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *aux rampes d'accès, escaliers, qui peuvent être implantés dans la marge de recul des 4 mètres ou à l'alignement.*
- *aux piscines qui peuvent être implantées au-delà de la bande de constructibilité des 20 mètres.*
- *lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul défini sous réserve de ne pas diminuer le recul existant.*
- *lorsque la construction s'implante au même alignement qu'une construction voisine contiguë en bon état qui ne respecte pas le recul minimum de 4 mètres et que la voie n'est pas prévue d'être élargie.*

b) Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à plus de 10 mètres du rail le plus proche.

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

c) Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum par rapport au sommet de la berge du ru de l'Hermitage et de la Viosne.

Exception :

Les prescriptions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.*

UH 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la règle générale des marges d'isolement s'applique.

Les constructions peuvent être édifiées en limite de fond de terrain si la hauteur totale de la construction n'excède pas 2,60 mètres. Dans le cas contraire, les marges d'isolement doivent être respectées.

Sur le coteau boisé de l'Hermitage les marges d'isolement s'appliquent pour assurer une perméabilité visuelle et éviter un front bâti parallèle au relief.

Les constructions doivent être édifiées à plus de 5 mètres de la limite d'un Espace Boisé Classé.

Pour les piscines, la largeur (L) des marges d'isolement depuis la margelle est au moins égale à 3 mètres minimum.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions :

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

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.

- aux extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent et n'aggravent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et qu'il n'y ait d'ajout de création de baies.

Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UH 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments, non contigus ou deux parties d'une construction se faisant face, sur une largeur supérieure à 4 mètres, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum

de 4 mètres si les parties de construction se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne compromettent et n'aggravent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins, et qu'il n'y ait d'ajout de création de baies,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux constructions annexes (abris de jardins, garages, containers de collecte de déchets...)

UH 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% de l'unité foncière.

UH 2.1.5 Hauteur des constructions

La définition de la hauteur de la construction est précisée dans le chapitre des définitions.

a) Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions (égout, acrotère), mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres.

Pour les lotissements comportant plusieurs constructions, cette hauteur maximale pourra être portée à 8 mètres sous réserve que la moyenne des hauteurs n'excède pas 7 mètres.

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers,

b) Protection de la perspective Place d'Armes / Cathédrale Saint-Maclou

Le rehaussement des constructions existantes et la plantation d'arbres qui occulteraient la perspective sont interdits dans son périmètre indiqué au document graphique (Pièce 5).

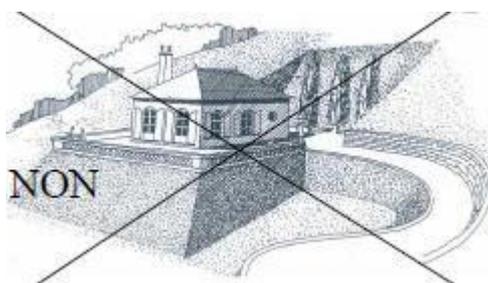
UH 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UH 2.2.1 Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 (article L.111-27 du Code de l'urbanisme).

UH 2.2.2 Dispositions architecturales

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage et du terrain. Le projet peut, idéalement, adapter son implantation à la végétation en place. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

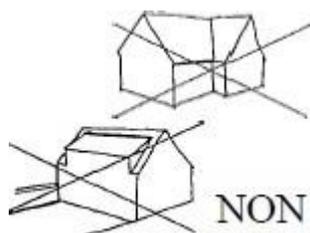


Les constructions peuvent, soit être d'un style traditionnel, imitant les maisons caractéristiques du quartier, soit avoir un style moderne. Dans ce dernier cas, le projet devra respecter les règles concernant le jeu des volumes, les matériaux, l'implantation, les couleurs, les percements, la toiture...

a) Volumes et façades

Les volumes devront respecter l'échelle des constructions de l'environnement immédiat, de la région et les grandes caractéristiques du bâti, des gabarits, modes d'assemblage traditionnels, pentes des toitures. Les jeux de volumes seront simples et peu nombreux.

Il faudra éviter les avancées ou retours trop faibles, les faîtages au même niveau et préférer les avancées en proportion avec le bâtiment principal, les faîtages décalés, et éventuellement, les volumes dissociés et reliés par les murs.



Les façades doivent présenter une unité de traitement entre les différents étages (matériaux et couleurs).

b) Toitures

Les toitures seront majoritairement à deux pentes de formes simples et régulières, d'une inclinaison de 35 à 45 ° et parallèles à la rue. La présence de toitures de trois pentes est admise sur les constructions d'angle, ainsi que les toits à la « Mansart ».

L'emploi de plusieurs matériaux sur une même construction est interdit.

La tuile plate petit moule sera prescrite pour les constructions à l'intérieur des périmètres protégés par l'Architecte des Bâtiments de France. A défaut, il pourra être utilisé des tuiles mécaniques de petit moule, aspect plat (22 au m²), de couleur brun vieilli.

Les débordements de toitures en pignon sont interdits. En bas de pente, le débord maximum (corniche + gouttière) sera de 25/30 cm.

Les matériaux de synthèse, bardeaux d'asphalte, tôle ou plastique ondulé sont interdits.

La couverture des lucarnes sera toujours exécutée à l'aide de tuiles plates (77 à 80 au m²) même lorsque les long-pans* sont couverts en tuiles mécaniques.

La réfection des toitures anciennes devra tenir compte obligatoirement du matériau déjà en place avant travaux.

c) Lucarnes

Les percements en toiture peuvent être réalisés de deux manières différentes : soit ce sont des châssis vitrés posés dans le plan du toit, soit par des lucarnes.

Il est recommandé de n'utiliser que des percements par lucarnes sur la pente de toit visible depuis la rue. Les lucarnes devront être proportionnées au volume du toit. Le nombre de lucarnes devra être inférieur à celui des fenêtres. Leur positionnement respectera le rythme de la façade.

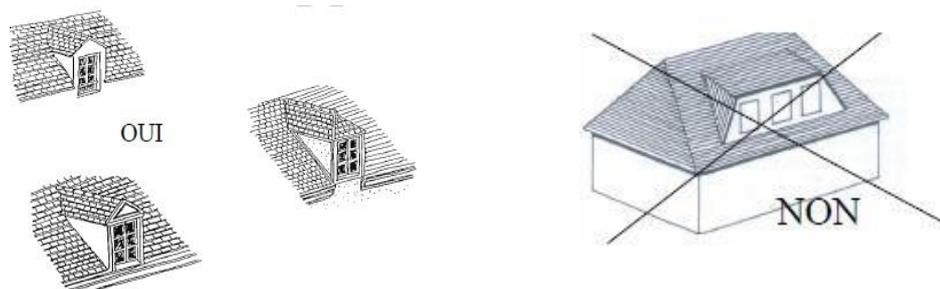
Les lucarnes déjà existantes sont à refaire à l'identique. Il peut être fait exception si leur forme et leur style tranchent avec les constructions voisines et que le projet est plus cohérent avec le style environnant. L'avis d'un spécialiste est fortement conseillé.

Les lucarnes pourront se situer à l'aplomb ou en retrait du mur de façade, mais pas trop près du faîtage.

Ces percements ainsi que les châssis vitrés, situés dans le plan de la toiture sont autorisés de proportion plus haute que large, ils n'excéderont pas 80 cm de large et seront entièrement encastrés dans la toiture.

Ils devront respecter l'ordonnancement général des bâtiments existants ou à créer.

Les lucarnes à jouées obliques sont interdites.



d) Souches de cheminées

Elles devront être situées au plus près du faitage. Le matériau de construction de la souche sera soit identique à celui des murs, soit en brique de teinte claire.
Les couronnements seront simples et sans décor excessif.

e) Annexes et extensions

Les volumes devront être simples.

Les annexes seront à intégrer au mur mitoyen, à l'alignement ou au volume principal. L'annexe devra aussi s'harmoniser au bâtiment principal par son aspect, son architecture et ses matériaux.

Les faitages ne doivent pas être au même niveau et l'extension doit être bien proportionnée par rapport au bâtiment principal. Des toitures à un pan sont acceptées si elles créent un ensemble homogène.

La construction d'auvents, vérandas et serres est admise, l'implantation sera de préférence côté jardin. Elle devra faire l'objet d'une recherche de qualité architecturale, si possible, par un maître d'œuvre qualifié.

En ce qui concerne les caves et sous-sols, il faudra éviter les surélévations sur terre-plein.

f) Réhabilitation

Les réhabilitations doivent permettre la conservation ou la mise en valeur des éléments architecturaux de la construction.

Une modernisation de la construction sera admise si elle reste en harmonie avec le style du quartier et qu'elle ne s'accompagne pas par la disparition de particularités architecturales du bâtiment.

Les techniques initiales de la réalisation du bâti devront être étudiées dans le cas de réfection à l'identique.

UH 2.2.3 Clôtures**a) Clôtures sur voies**

Les clôtures assurent la continuité du bâti, et doivent être de même nature ou avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent. Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique.

La largeur du portail n'excèdera pas 3,50 mètres sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Elles seront composées d'un mur bahut en pierres apparentes rejointoyées ou en maçonnerie recouverte par un enduit taloché, gratté ou lissé, représentant les deux tiers de la hauteur totale. Le mur bahut sera surmonté par une grille simple à barreaudage vertical fin de couleur sombre pouvant être festonnée (doublée d'une tôle en face intérieure) ou par un grillage doublé d'une haie d'essence locale.

Le portail, le portillon et la grille doivent être peints dans une teinte sombre, à l'exclusion du noir pur.

Les murs existants en pierre devront impérativement être entretenus dans leur aspect d'origine.

Le portillon et l'accès vers le garage font partie intégrante de l'ensemble de la clôture et doivent, de

ce fait, s'harmoniser avec celle-ci (matériaux, hauteurs, couleurs...).

Leur nombre sera limité à un portillon pour l'accès piéton et un portail pour l'accès véhicule.

b) Clôtures séparatives

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer dans le paysage urbain. Il sera privilégié des clôtures doublées de haies vives d'essences mélangées.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres, sauf en cas de nécessité technique justifiée.

Les clôtures situées en limite de pente seront constituées uniquement d'un grillage souple.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. Il devra être prévu des ouvertures au niveau du sol (percements de 15 cm minimum x 15 cm minimum).

Sont interdites les clôtures en :

- briques creuses ou parpaings ciment non enduit,
- tôles, toiles tendues,
- plaques en béton,
- panneaux en treillis soudés si doublé de brise vue,
- panneaux et lames en matériau composite et bois,
- clôtures disparates, claustras,
- pailles, roseaux, rondins de bois.

Exception :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

UH2.2.4 Antennes paraboliques

Les antennes doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade donnant sur l'espace public. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer avec le bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade. Lorsque la connexion à un réseau d'antenne collective est possible, il est préférable de s'y raccorder au lieu d'installer une antenne individuelle.

UH 2.2.5 Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés au 2^{ème} alinéa de l'article L.111-17 du Code de l'urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

L'insertion des dispositifs devra respecter :

- un principe d'implantation sur un bâtiment annexe ou au sol, à défaut sur le bâtiment principal non visible depuis la voie et l'espace public. Un principe de placement en partie basse de la toiture, en linéaire continu sur le plan horizontal de toiture et non partiel.

Un dispositif situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En SPR/AVAP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

UH 2.2.6 Éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions sur ces éléments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent leur permettre de conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU.

Toute démolition est interdite. Si la démolition doit être envisagée pour des impératifs de péril ou de salubrité, les éléments reconstruits devront retrouver leur aspect originel.

Toute modification, transformation et extension et d'une manière générale tous travaux sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère originel de la construction.

UH 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UH 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

En limite d'un Espace Boisé Classé (EBC) les constructions sont interdites à moins de 5 mètres.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur

b) Obligation de planter

- 1) Les espaces libres seront traités en espaces verts, dont 40% seront constitués d'espaces verts de pleine terre.
Pour les terrains situés dans le PPRI, 40 % de la superficie totale de la parcelle sera traitée en espace vert dont la moitié sera d'un seul tenant.
- 2) Les espaces libres seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- 3) Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.
- 4) Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement ou en retrait des limites séparatives, les espaces libres entre la construction et l'alignement ou la limite séparative, doivent recevoir un aménagement paysager.
- 5) Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être entourées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran. Ces aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- 6) Les espaces paysagers aux abords des voies ferrées doivent être maintenus, sauf pour des raisons de sécurité ou de maintenance des ouvrages ferroviaires.
- 7) Les aires de stationnement et les allées et les accès seront préférentiellement traités avec des matériaux perméables.
- 8) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, seront effectuées avec des essences locales peu gourmandes en eau et pesticides.
- 9) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (cf. listes des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes en annexe 4 du présent règlement).

- 10) Les nouvelles plantations devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :
- utilisation d'essences végétales peu gourmandes en eau.
 - végétation caduque à proximité des constructions principales, à usage d'habitation de commerce et d'activités, ainsi qu'à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

Exception applicable à l'ensemble de la zone UH :

Les règles de l'alinéa a) et b) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

c) Espaces Paysagers Protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Paysagers Protégés (EPP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le projet compromet le caractère paysager de la zone.

Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EPP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EPP, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EPP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EPP.

Dans les EPP inscrits au plan de zonage, toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5m².

Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien.

Seuls, les aménagements et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer le caractère paysager du secteur.

d) Les sentes au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les sentes repérées au plan de zonage (pièce 5) devront être préservées ainsi que leur végétation associée et garder leur caractère perméable. Les clôtures seront constituées de grillage souple uniquement et devront permettre le passage de la faune.

UH 2.3.2 Traitement environnemental

a. Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

b. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Si la zone s'avère humide, suite à l'étude de reconnaissance, les règles de l'alinéa a) s'appliquent.

UH 2.3.3 Performances énergétiques

- a)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UH 2.1.1, UH 2.1.2, UH 2.1.3, UH 2.1.4 et UH 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m et sans surplomb du domaine public, à l'exclusion des constructions présentant un intérêt architectural (modénatures, matériaux particuliers constitutifs de la façade, etc).
- b)** En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.

UH2.4 - STATIONNEMENT

UH 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Seules les places en accès direct seront prises en compte pour le calcul des places.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement individuels motorisés (incluant le stationnement des deux roues) doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m

Dégagements (logements collectifs) :

. perpendiculaires : 6 m

. en épis à 45°: 3 m

. en épis à 60°: 4.5 m

. longitudinaux : 4 m

- Dimension pour un emplacement adapté aux Personnes à Mobilité Réduite :

5.00 m x 3.30 m

Dégagements :

. perpendiculaires : 6 m

Les dégagements doivent permettre aux automobilistes d'accéder aisément sur les emplacements. Ils doivent être réalisés sur l'assiette du terrain. En cas d'impossibilité technique les dégagements peuvent déborder sur le domaine public sans toutefois porter atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la fluidité du trafic.

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

UH 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à la destination et/ou à la superficie des anciens locaux, celui-ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci-dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en compte pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées.

En cas de division d'une construction existante en plusieurs logements les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées. Les places commandées ne sont pas autorisées.

En cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement vélo :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes minimales
Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher,
Activités	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Stationnement automobile :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations / Sous-destinations UH : Normes de stationnement		
Habitation	<i>Logement</i>	<u>Logements</u> : Logements < 60 m ² de SDP : 1,5 place par logement Logements ≥ 60 m ² de SDP : 2 places par logement <u>Logements situés dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare</u> : 1 place par logement Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires : 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare avec une qualité de la desserte.
	<i>Hébergement</i>	Foyer d'accueil : 1 place par tranche de 3 chambres Maisons médicalisées pour personnes âgées : 1 place par tranche de 5 lits Résidence universitaire : 1 place par tranche de 3 chambres
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	< 300m ² de SDP : 1 place par tranche de 50m ² de SDP > 300 m ² : 1 place par tranche de 30 m ² SDP
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	2 places par tranche de 100 m ² de SDP à l'exception des activités médicales et para médicales
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par tranche de 2 chambres.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 45 m ² de SDP maximum. Toutefois, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement Par tranche de 55 m ² de SDP maximum créée ou affectée à cette nouvelle destination.
	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Le nombre de place sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Etablissements de santé, d'action sociale</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	1 place par classe et 7% supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de salle
	<i>Equipements sportifs</i>	1 place par tranche de 50 m ² de salle Equipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	<i>Lieux de culte</i>	1 place par tranche de 5 m ² de SDP
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

CHAPITRE UH3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UH 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

2) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

En cas de nouvelle division, l'accès au terrain devra respecter une largeur minimale de 3 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3) Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

UH 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (Cf. annexe 6.14 du PLU), les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Dispositions quantitatives générales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de

la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- Dispositions quantitatives sur les zones sensibles

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial joint à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise (cf. PPRI joint à l'annexe 6.6 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial jointe à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

- Installations classées

Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdite. Le pétitionnaire contactera la DRIEE pour la mise en œuvre des dispositions.

- Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de pré-traitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouillage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Déchets urbains et encombrants

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 annexe 6.12.3).

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 qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE UI

La zone UI à vocation économique correspond aux parcs d'activités économique de Pontoise « Ampère Saint-Martin » et « Lavoisier-Coubertin ».

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Soutenir et diversifier la vocation économique et industrielle de la zone ;
- Promouvoir les démarches de valorisation environnementale, architecturale et paysagère des zones d'activités pour une meilleure visibilité ;
- Maîtriser les risques industriels.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Pontoise.

RISQUES

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

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

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14.

- Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, en annexe « 6.1 » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

NUISANCES

- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UI est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 ainsi que l'arrêté préfectoral du 23 février 2022 relatif aux infrastructures ferroviaires sont présentés dans l'annexe « 6.11 » du PLU. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.11 jointe dans la pièce 6 du PLU.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

CHAPITRE UI1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UI I.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UI
Habitation	Logement	Admis sous condition
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Admis sous condition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et exposition	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Admis sous condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Admis sous condition
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Equipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Admis sous condition
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone (Voir le rappel des secteurs soumis à risques, nuisances et protections précédent).
- Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles admises sous condition.
- Les constructions à usage de commerce de détail et d'artisanat liée aux réparations automobiles.
- Les constructions à usage d'habitation dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

En outre dans le Périmètre d'Attente de projet d'Aménagement Global (PAPAG) en application de l'article L.151.41 5° du Code de l'urbanisme :

- Toutes les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher sont interdites dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global du secteur.

Le délai pendant lequel cette servitude est instituée est de 5 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU. Lorsque le projet d'aménagement sera approuvé, le présent règlement d'urbanisme fera l'objet d'une modification.

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- L'extension des constructions à usage d'habitation.
- Les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils soient liés à l'emploi avec un accueil limité au public.
- Les constructions à usage d'enseignement lié au pôle universitaire.
- Les constructions à usage d'entrepôts uniquement liées à une activité principale autorisée.
- Les installations soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que toutes les mesures appropriées pour diminuer les nuisances induites soient prévues dans le projet.
- Les autres équipements recevant du public tels que des crèches, salles de sport, ...
- Les activités polluantes ou bruyantes, telles que notamment les activités de dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage ainsi que la transformation des matériaux de récupération, à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les risques graves d'incendie et d'explosion,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant
 - qu'ils soient non visibles depuis l'espace public, et fassent l'objet d'un aménagement au sol approprié pour éviter toute atteinte à l'environnement, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité principale et qu'ils bénéficient d'un traitement de qualité garantissant leur intégration paysagère.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UI 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Aucune prescription.

CHAPITRE UI2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UI 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS****UI 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****a) Implantation par rapport aux voies**

Toute construction doit être édifée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie,*
- *aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie,*
- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

b) Implantation par rapport à l'autoroute

- **Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

- **Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

c) Implantation par rapport à la liaison A15/RD915

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

UI 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter sur une limite latérale, si les constructions s'adosent sur le terrain voisin à un bâtiment existant, à usage autre que de l'habitation.

Dans ce cas, elles doivent s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris des façades) à défaut les marges d'isolement s'imposent.

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

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher. Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.

Exceptions :

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

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance,*
- *aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserves qu'elles n'apportent pas de nuisances,*
- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

UI 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 6 mètres si les parties de construction se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants, que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées et qu'elles ne mettent pas en cause les conditions de sécurité.
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

UI 2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Exception dans l'ensemble de la zone :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

UI 2.1.5 Hauteur des constructions

La définition de la hauteur de la construction est précisée dans le chapitre des définitions.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 15 mètres.

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au transport d'électricité pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

UI 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**UI 2.2.1 Dispositions générales**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 (article L.111-27 du Code de l'urbanisme).

a) Volume et aspect général

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

b) Toitures

Les couvertures en matériaux ondulés, et fibrociment sont interdits.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Exception : les prescriptions aux alinéas a) et b) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

c) Enseignes

Les enseignes seront intégrées à l'architecture du bâtiment et à la composition de ses façades. Elles seront constituées de matériaux durables.

UI 2.2.2 Clôtures

a) Dispositions générales

Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits.

La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 2,50 mètres.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 15 cm minimum.

b) Dispositions applicables en bordure de voie :

Les clôtures en bordure de voie seront constituées d'un barreaudage vertical en métal de forme simple et de couleur sombre, ou de grilles rigides. Elles pourront :

- intégrer un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre.
- être doublées d'une haie vive.

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain et de hauteur équivalente.

c) Dispositions applicables sur les limites latérales et de fond :

Les clôtures seront grillagées et obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'essences locales.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. Il devra être prévu des ouvertures au niveau du sol (percements de 15 cm minimum x 15cm minimum).

UI2.2.3 Antennes paraboliques

Les antennes doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade donnant sur l'espace public. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer avec le bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade. Lorsque la connexion à un réseau d'antenne collective est possible, il est préférable de s'y raccorder au lieu d'installer une antenne individuelle.

UI 2.2.4 Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

UI 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**UI 2.3.1 Traitement paysager****a) Plantations existantes**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur

b) Obligation de planter

- 1) 15% d'espace vert de pleine terre minimum devra être aménagé sur la parcelle.
- 2) Les espaces libres seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m²
- 3) Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale

et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.

- 4) Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être entourées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran. Ces aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places.
- 5) Les dépôts à l'air libre seront obligatoirement clôturés et masqués par la plantation d'une haie végétale composée d'essences persistantes.
- 6) Les aires de stationnement extérieur, les allées et les accès seront préférentiellement traités avec des matériaux perméables.
- 7) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, seront effectuées avec des essences locales peu gourmandes en eau et pesticides.
- 8) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (cf. listes des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes en annexe 4 du présent règlement).
- 9) Les nouvelles plantations devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :
 - utilisation d'essences végétales peu gourmandes en eau.
 - végétation caduque à proximité des constructions principales, à usage d'habitation de commerce et d'activités, ainsi qu'à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

UI 2.3.3 Performances énergétiques

- a) Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UI 2.1.1, UI 2.1.2, UI 2.1.3, UI 2.1.4 et UI 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m et sans surplomb du domaine public.
- b) Les constructions (soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce ainsi que les constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public) créant plus de 1 000 m² d'emprise au sol doivent respecter l'article L.111-18-1 du Code de l'urbanisme.

UI 2.4 - STATIONNEMENT

UI 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Seules les places en accès direct seront prises en compte pour le calcul des places.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement individuels motorisés (incluant le stationnement des deux roues) doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m

Dégagements :

. perpendiculaires : 6 m

. en épis à 45°: 3 m

. en épis à 60°: 4.5 m

. longitudinaux : 4 m

- Dimension pour un emplacement adapté aux Personnes à Mobilité Réduite :

5.00 m x 3.30 m

Dégagements :

. perpendiculaires : 6 m

Les dégagements doivent permettre aux automobilistes d'accéder aisément sur les emplacements. Ils doivent être réalisés sur l'assiette du terrain. En cas d'impossibilité technique les dégagements peuvent déborder sur le domaine public sans toutefois porter atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la fluidité du trafic.

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

UI 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à la destination et/ou à la superficie des anciens locaux, celui-ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci-dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en compte pour répondre au nombre de places exigées.

En cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu.

Stationnement vélo :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes minimales
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher,
Activités	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,

Stationnement automobile :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations / Sous-destinations UI		
Habitation	<i>Logement</i>	Logement de gardiennage :1 place par logement
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	≤ 300m ² de SDP : 1 place de pour 50 m ² de SDP > 300 m ² : 1 place de pour 30 m ² de SDP
	<i>Restauration</i>	1 place par tranche de 15 m ² de SDP de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter
	<i>Commerce de gros</i>	Si l'activité ne développe pas d'activité de commerce de détail : se référer aux normes de l'entrepôt.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	1 place par tranche de 100 m ² de SDP jusqu'à 1 000m ² de SDP, puis 1 place par tranche de 150 m ² de SDP pour la partie au-delà de 1 000m ² . 1 place pour les véhicules poids lourds à raison de 1 000 m ² de SDP. Les quais de chargement pourront être compris dans la norme exigible.
	<i>Entrepôt</i>	1 place par tranche de 150 m ² de SDP jusqu'à 7 000m ² de SDP, puis 1 place pour 200 m ² de SDP au-delà de 7 000m ² . 1 place pour les véhicules poids lourds par tranche de 1 000 m ² de SDP. Les quais de chargement pourront être compris dans la norme exigible. 1 place par poids lourd
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 45 m ² de SDP. Toutefois, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement Par tranche de 55 m ² de SDP maximum.
	<i>Station-service</i>	12 places de stationnement par station-service
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Le nombre de place sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

CHAPITRE UI3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UI 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

2) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3) Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

Exceptions :

Les règles du présent chapitre ne sont pas applicables :

- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans la zone UI.*

UI 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (Cf. annexe 6.14 du PLU), les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Dispositions quantitatives générales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de

la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- Dispositions quantitatives sur les zones sensibles

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial joint à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial jointe à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

- Installations classées

Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdite.

- Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de pré-traitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouillage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Déchets urbains et encombrants

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 annexe 6.12.3).

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 qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

Exceptions :

Les règles du présent chapitre ne sont pas applicables :

- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans la zone UI.*

LA ZONE UL

La zone UL correspond à des secteurs à vocation sportive, de loisirs et/ou culturel, de tourisme et d'enseignement (enseignement, recherche, formation) pouvant accueillir des activités (bureaux, commerce, artisanat, hôtellerie, restauration).

Cette zone comprend un secteur ULm correspondant au secteur du Hall Saint Martin où les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité de sport, de loisirs, de tourisme et d'enseignement ou de formation. Est également autorisé l'hébergement sous la condition qu'il s'agisse d'une résidence universitaire ou sénior.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver le rôle de loisirs de ces secteurs et favoriser leur animation.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Pontoise.

RISQUES

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UL est concernée par le zonage réglementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.6 et notamment par :

Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « 6.6.3 » du PLU.

- Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelées, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

- Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains, liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « 6.7 » du PLU.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

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

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14.

- Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, en annexe « 6.1 » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

NUISANCES

- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UL est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 ainsi que l'arrêté préfectoral du 23 février 2022 relatif aux infrastructures ferroviaires sont présentés dans l'annexe « 6.11 » du PLU. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.11 jointe dans la pièce 6 du PLU.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 14).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

PROTECTIONS

- Protection des zones humides

Une partie de la zone UL est concernée par des zones humides (Cf. Annexes pièce 6.14). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article UL 2.3.2 du présent règlement.

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1er décembre 2004. Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe « 6.9 » du PLU.

- SPR/AVAP

Tous travaux compris dans le périmètre du SPR/AVAP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "6.8".

CHAPITRE UL1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UL 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UL	ULm
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie		
	Entrepôt		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
	Bureau		
	Centre de congrès et exposition		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone (Voir le rappel des secteurs soumis à risques, nuisances et protections précédent).
- Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles admises sous condition.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à une activité de sport, de loisirs, de tourisme et d'enseignement ou de formation dans le secteur ULm.
- Les constructions à usage d'hébergement à condition qu'elles soient liées à une résidence universitaire ou une résidence sénior dans le secteur ULm.
- Les constructions ou installations de commerce, d'artisanat, de bureau, d'hôtellerie et de restauration à condition qu'elles soient liées aux activités de sport, de loisirs, de tourisme (activités nautiques, centre équestre, ...) et d'enseignement.
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts sur le foncier du Groupe Public Unifié (GPU).
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable sous réserve d'avoir une superficie de plancher hors œuvre nette qui ne dépasse pas 150 m² à conditions :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants usagers de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UL 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune prescription.

CHAPITRE UL2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UL 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS****UL 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****a) Implantation par rapport aux voies**

Les constructions doivent être édifiées à plus de 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie,*
- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

b) Implantation par rapport à l'autoroute

- **Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

- **Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

c) Implantation par rapport à la liaison A15/RD915

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

UL 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives lorsqu'elles disposent de baies et à plus de 2 mètres en l'absence de baie.

Exceptions :

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

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*
- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

UL 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments ou deux parties d'une construction se faisant face sur une longueur de façade supérieure à 4 mètres, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres si les façades se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*
- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

UL 2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

UL 2.1.5 Hauteur des constructions

La définition de la hauteur de la construction est précisée dans le chapitre des définitions.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres.

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.*
- *lorsqu'il s'agit de travaux permettant aux constructions existantes ne respectant pas les*

règles de la zone de procéder à une isolation thermique. Dans ce cas, un dépassement n'excédant pas 0.50 mètre pourra être autorisé.

- - aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au transport d'électricité pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- - aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

UL 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UL 2.2.1 Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 (article L.111-27 du Code de l'urbanisme).

a. Volume et implantation

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

b. Toitures

Les couvertures en matériaux ondulés, et fibrociment sont interdits.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Exception : les prescriptions aux alinéas a) et b) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UL 2.2.2 Dispositions architecturales

Néant

UL 2.2.3 Clôtures

a) Dispositions générales

Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits. La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

b) Dispositions applicables en bordure de voie :

Les clôtures en bordure de voie seront La qualité de la clôture sur rue est également fondamentale dans la perception du paysage central.

A cette fin, les murs de clôture existants en pierres seront conservés ou refaits à l'identique.

Pour les nouvelles clôtures sur rue, leur hauteur est limitée à 2 mètres, sauf pour assurer la continuité urbaine où il pourra être accordé 50 cm supplémentaires maximum. Elles pourront être composées soit d'un mur bahut surmonté par une grille simple, à barreaudage vertical fin et de couleur sombre, soit d'un grillage doublé d'une haie d'essence locale.

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain et de hauteur équivalente.

c) Dispositions applicables sur les limites latérales et de fond :

Les clôtures seront grillagées et obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'essences locales.

En limites séparatives, sont interdites les clôtures en briques creuses ou parpaings ciment non enduit, tôles, plaques en béton, panneaux et lames en matériau composite, pailles, roseaux, rondins de bois, claustras. Il sera privilégié des clôtures doublées de haies vives d'essences mélangées, d'une hauteur totale de 2 mètres maximum, sauf en cas de nécessité technique justifiée.

L'aménagement de ces clôtures devra permettre le passage de la petite faune.

Exception :

Les règles de l'article UL 2.2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

UL 2.2.4 Antennes

Les antennes doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

UL 2.2.5 Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés au 2ème alinéa de l'article L.111-17 du Code de l'urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En SPR/AVAP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

UL 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UL 2.3.1 Traitement paysager

a) Pleine terre

En secteur UL :

L'unité foncière sera constituée d'au moins 20% d'espace vert de pleine terre.

En secteur ULm :

L'unité foncière sera constituée d'au moins 10% d'espace vert de pleine terre.

b) Plantations

Les espaces libres devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.

En limite d'un Espace Boisé Classé (EBC) les constructions sont interdites à moins de 5 mètres.

c) Obligation de planter

- 1) Les espaces libres seront traités en espace vert dont la moitié sera d'un seul tenant.
- 2) Les parties occupées en sous-sol à usage de stationnement et correspondant en surface à des espaces libres, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traitées en espaces verts plantés d'arbustes.
- 3) Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être entourées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran. Ces aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- 4) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront préférentiellement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, ...).
- 5) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, seront effectuées avec des essences locales peu gourmandes en eau et pesticides.
- 6) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (cf. listes des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes en annexe 4 du présent règlement).

- 7) Les nouvelles plantations devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :
- utilisation d'essences végétales peu gourmandes en eau.
 - végétation caduque à proximité des constructions principales, à usage d'habitation de commerce et d'activités, ainsi qu'à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

Exception :

Les règles de l'alinéa a) et b) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

d) Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis aux prescriptions des articles L.341-1 à L.341-2 du code Forestier.

UL 2.3.2 Traitement environnemental

a. Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

b. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Si la zone s'avère humide, suite à l'étude de reconnaissance, les règles de l'alinéa a) s'appliquent.

UL 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UL 2.1.1, UL 2.1.2, UL 2.1.3, UL 2.1.4 et UL 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m et sans surplomb du domaine public.

UL 2.4 - STATIONNEMENT

UL 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Seules les places en accès direct seront prises en compte pour le calcul des places.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement individuels motorisés (incluant le stationnement des deux roues) doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m

- Dimension pour un emplacement adapté aux Personnes à Mobilité Réduite :

5.00 m x 3.30 m

Dégagements :

Les dégagements doivent permettre aux automobilistes d'accéder aisément sur les emplacements. Ils doivent être réalisés sur l'assiette du terrain. En cas d'impossibilité technique les dégagements peuvent déborder sur le domaine public sans toutefois porter atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la fluidité du trafic.

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

UL 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à la destination et/ou à la superficie des anciens locaux, celui-ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci-dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en compte pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées.

En cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement automobile :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations / Sous-destinations UL		
Habitation	<i>Logement</i>	Logements de gardiennage : 1 place
	<i>Hébergement</i>	résidence universitaire : 1 place par tranche de 3 chambres
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	≤ 300 m ² de SDP : 1 place par tranche de 50 m ² de SDP > 300 m ² de SDP: 1 place par tranche de 30 m ² de SDP
	<i>Restauration</i>	1 place par tranche de 15 m ² de SDP de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	2 places par tranche de 100 m ² de SDP
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par tranche de 2 chambres ou pour 1 logement touristique
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 45 m ² de SDP maximum créée ou affectée à cette nouvelle destination. Toutefois, à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m ² de SDP maximum.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Le nombre de place sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement</i>	1 place par classe et 10 % supplémentaires du nombre total de places seront réservés aux visiteurs
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de salle
	<i>Equipements sportifs</i>	Le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

Stationnement vélo :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes minimales
Habitat collectif	0,75 m ² par logement si 1 ou 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m ² au total.
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher,
Activités	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

CHAPITRE UL3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UL 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

2) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3) Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

Exceptions :

Les règles du présent chapitre ne sont pas applicables :

- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans la zone UL.*

UL 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (Cf. annexe 6.14 du PLU), les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Dispositions quantitatives générales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de

la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- Dispositions quantitatives sur les zones sensibles

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial joint à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise (cf. PPRI joint à l'annexe 6.6 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial jointe à l'annexe 6.6 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

- Installations classées

Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdite.

- Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de pré-traitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouillage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Déchets urbains et encombrants

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 annexe 6.12.3).

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 qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

Exceptions :

Les règles du présent chapitre ne sont pas applicables :

- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans la zone UL.*

LA ZONE UV

La zone UV regroupe les parcs, jardins, espaces verts publics, espaces de jeux, activités ludiques, sportives et culturelles ainsi que le cimetière.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir le rôle de loisirs verts de ces secteurs.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Pontoise.

RISQUES

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone UV est concernée par le zonage réglementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.6 et notamment par :

Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « 6.6.3 » du PLU.

- Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelées, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

- Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains, liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « 6.7 » du PLU.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

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

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14.

- Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, en annexe « 6.1 » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

NUISANCES

- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UV est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transport terrestres. L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 ainsi que l'arrêté préfectoral du 23 février 2022 relatif aux infrastructures ferroviaires sont présentés dans l'annexe « 6.11 » du PLU. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.11 jointe dans la pièce 6 du PLU.

- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14).

Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

PROTECTIONS

- Protection des zones humides

Une partie de la zone UV est concernée par des zones humides (Cf. Annexes pièce 6.14). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article UV 2.3.2 du présent règlement.

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1er décembre 2004. Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe « 6.9 » du PLU.

- SPR/AVAP

Tous travaux compris dans le périmètre du SPR/AVAP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "6.8".

- Monuments historiques

Une partie de la zone UV est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.1).

CHAPITRE UV1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UV 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UV
Habitation	Logement	Admis sous condition
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et exposition	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Equipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Admis sous condition
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone (Voir le rappel des secteurs soumis à risques, nuisances et protections précédent).
- Les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement, autres.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.
- Les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone (parcs, jardins, espaces verts publics, espaces de jeux, activités ludiques et sportives ainsi que le cimetière).et contribuant à sa mise en valeur, ou en relation avec la nature et le caractère des espaces.
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.
- Les reconstructions, extensions, changements de destination en lien avec le caractère de la zone, les rénovations de constructions, installations et ouvrages existants, et notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UV 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune prescription.

CHAPITRE UV2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UV 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UV 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

a) Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à plus de 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *aux modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement de la voie.*

b) Implantation par rapport à l'autoroute

- Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans les bandes d'implantation définies par rapport à l'axe de l'autoroute :

- 20 mètres de part et d'autre de la voie
- 10 mètres de part et d'autre de l'axe de de la voie

- Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

c) Implantation par rapport à la liaison A15/RD915

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

d) Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les constructions s'implanteront à 6 mètres minimum par rapport au sommet de la berge de la Viosne.

Exception :

Les prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

UV 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives.

Exceptions :

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

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*
- *aux modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.*

UV 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

UV 2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

UV 2.1.5 Hauteur des constructions

a) Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règles.

b) Protection de la perspective Place d'Armes / Cathédrale Saint-Maclou

Le rehaussement des constructions existantes et la plantation d'arbres qui occulteraient la perspective sont interdits dans son périmètre indiqué au document graphique 5.X.

UV 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UV 2.2.1 Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 (article L.111-27 du Code de l'urbanisme).

UV 2.2.2 Dispositions architecturales

Néant

UV 2.2.3 Clôtures

Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits. En bordure de voie sont en outre interdits le bois, les treillages, canisses, écrans de tôle, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande).

Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique, à l'exception des clôtures implantées en limite séparative. La conception des clôtures doit prendre en compte la continuité biologique à assurer avec les terrains voisins.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 15 cm minimum.

UV 2.2.4 Antennes

Les antennes doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public.

Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

UV 2.2.5 Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés au 2^{ème} alinéa de l'article L.111-17 du Code de l'urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

L'insertion des dispositifs devra respecter un principe d'implantation sur un bâtiment annexe ou au sol, à défaut sur le bâtiment principal non visible depuis la voie et l'espace public. Un principe de déplacement en partie basse de la toiture, en linéaire continu sur le plan horizontal de toiture et non partiel. Les dispositifs situés sur une toiture à pente doivent être implantés avec la même pente que ladite toiture. Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En SPR/AVAP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

UV 2.2.6 Eléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Toute construction à édifier devra tenir compte des trames orthogonales principales et secondaires inscrites au plan patrimonial comme étant à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

UV 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UV 2.3.1 Traitement paysager

Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur

En limite d'un Espace Boisé Classé (EBC) les constructions sont interdites à moins de 5 mètres.

- 1) Toute modification de l'état des propriétés concernées ne peut être effectuée que dans la mesure où il n'est pas porté une atteinte manifeste à la superficie, à l'unité et au caractère desdits espaces verts.
- 2) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.
- 3) Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.
- 4) Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être entourées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran. Ces aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places.
- 5) Les aires de stationnement extérieur, les allées et les accès seront préférentiellement traités avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).
- 6) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (cf. listes des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes en annexe 4 du présent règlement).
- 7) Les nouvelles plantations devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :
 - utilisation d'essences végétales peu gourmandes en eau.
 - végétation caduque à proximité des constructions principales, à usage d'habitation de commerce et d'activités, ainsi qu'à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

UV 2.3.2 Traitement environnemental

a. Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

b. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Si la zone s'avère humide, suite à l'étude de reconnaissance, les règles de l'alinéa a) s'appliquent.

UV 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UV 2.1.1, UV 2.1.2, UV 2.1.3, UV 2.1.4 et UV 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

UV 2.4 - STATIONNEMENT

UV 2.4.1 Dispositions générales

Les parcs de stationnement et de livraison peuvent être aménagés à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des parcs, jardins et espaces verts ouverts au public ainsi que le cimetière, le nombre de place sera calculé selon le besoin.

Les accès aux aires doivent recevoir un traitement assurant leur bonne intégration dans le site.

Normes de stationnement :

Il est exigé de respecter au moins les normes minimales suivantes :

Destinations / Sous-destinations UV		
Habitation	Logement	Logements < 60 m ² de SDP : 1 place par logement Logements ≥ 60 m ² de SDP : 1,5 place par logement <u>Logements situés dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare</u> : 1 place par logement Logements de gardiennage : 1 place
...	Equipements sportifs	1 place par tranche de 50 m ² de salle Equipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

CHAPITRE UV3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UV 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

2) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, étant observé qu'il est préconisé de ne pas multiplier le nombre de points d'accès par propriété.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3) Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être aménagés sur les emprises des projets hors de tout espace public.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité conformément aux règles de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets.

UV 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (Cf. annexe 6.14 du PLU), les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Dispositions quantitatives générales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence

décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- Dispositions quantitatives sur les zones sensibles

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial joint à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise (cf. PPRI joint à l'annexe 6.6 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial jointe à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

- Installations classées

Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdite.

- Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouillage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

4) Déchets urbains et encombrants

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 annexe 6.12.3).

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 qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants).

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver et valoriser l'activité agricole sur le territoire.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Pontoise.

RISQUES

- Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelées, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

- Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

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

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14.

- Protection des talwegs et axes de ruissellement

Lorsque l'écoulement des eaux se produit dans un talweg, il convient sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

PROTECTIONS

- Protection des zones humides

Une partie de la zone A est concernée par des zones humides (Cf. Annexes pièce 6.14). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article A 2.3.2 du présent règlement.

- Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

CHAPITRE A1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		A
Habitation	Logement	Admis sous condition
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Centre de congrès et exposition	Interdit
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Equipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Interdit

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone (Voir le rappel des secteurs soumis à risques, nuisances et protections précédent).
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping.
- Les parcs de stationnement.
- Les parcs d'attractions, aires de sports et aires de loisirs.

Sont admis sous condition :

- Les constructions, installations techniques, entrepôts et dépôts directement liés et nécessaires aux activités agricoles.
- Les installations et dépôts classés soumis ou non à déclaration, enregistrement ou à autorisation, à condition d'être liés directement à l'exploitation agricole et sous réserve de l'observation de la réglementation en vigueur.
- Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, limitées à 150 m² de surface de plancher et sous réserve d'être destinées au logement principal du ou des exploitant(s), dont le siège est situé sur la ou les parcelles concernées, ou au personnel, qui pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.
- Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient d'utilité publique.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

A 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune prescription.

CHAPITRE A2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

e) Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à plus de 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Exceptions :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans limite de distance. Un surplomb du domaine public peut être autorisé si le projet architectural le justifie.*
- *aux modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement de la voie.*

A 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives.

Exceptions :

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

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance.*

A 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

A 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions principales à usage d'habitation ne pourra pas excéder 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions directement liés et nécessaires aux activités agricoles : aucune prescription.

A 2.1.5 Hauteur des constructions

- Habitations : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres.
- Constructions à usage agricole : la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

A 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

A 2.2.1 Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 (article L.111-27 du Code de l'urbanisme).

A 2.2.2 Dispositions architecturales

a) Volume et aspect général

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

A 2.2.3 Clôtures

Pour les constructions uniquement :

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Toutefois pour assurer la continuité urbaine, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 2,50 mètres. L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune en cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 15 cm minimum.

A 2.2.4 Antennes

Les antennes doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

A 2.2.5 Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés au 2^{ème} alinéa de l'article L.111-17 du Code de l'urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

L'insertion des dispositifs devra respecter un principe d'implantation sur un bâtiment annexe ou au sol, à défaut sur le bâtiment principal non visible depuis la voie et l'espace public. Un principe de placement en partie basse de la toiture, en linéaire continu sur le plan horizontal de toiture et non partiel. Les dispositifs situés sur une toiture à pente doivent être implantés avec la même pente que ladite toiture.

A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

A 2.3.1 Traitement paysager

a) Les alignement d'arbres

Les alignements d'arbres repérés au plan pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

b) Les sentes au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les sentes repérées au plan de zonage (pièce 5) devront être préservées ainsi que leur végétation associée et garder leur caractère perméable.

Les clôtures seront constituées de grillage souple uniquement et devront permettant le passage de la faune.

A 2.3.2 Traitement environnemental

a. Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

b. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Si la zone s'avère humide, suite à l'étude de reconnaissance, les règles de l'alinéa a) s'appliquent.

A 2.4 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE A3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A3.1 ACCES ET DESSERTE

Il n'est pas fixé de règles.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

A 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (Cf. annexe 6.14 du PLU), les réseaux d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales**- Dispositions quantitatives générales**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- Dispositions quantitatives sur les zones sensibles

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial joint à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise (cf. PPRI joint à l'annexe 6.6 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial jointe à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

- Installations classées

Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdite.

- Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de pré-traitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouillage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

4) Déchets urbains et encombrants

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 annexe 6.12.3).

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 qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Nc correspondant aux jardins familiaux ;
- Nh correspondant aux habitations situées dans les espaces naturels ;
- Nl dont la vocation est d'accueillir des équipements de sports ou de loisirs ;
- No accueillant l'Oise, les parois de quai et les îles.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver les espaces naturels ;
- Préserver le rôle de loisirs verts de certains secteurs.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Pontoise.

RISQUES

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone N est concernée par le zonage réglementaire du PPRI (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.6 et notamment par :

Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « 6.6.3 » du PLU.

- Risques d'inondations pluviales

Pour les constructions et voiries nouvelles ou renouvelées, les écoulements liés aux pluies devront être valorisés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées et en limitant les débits de fuites gravitaires à 2l/s/ha.

- Mesure de protection contre les remontées de la nappe phréatique

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Lors de toute construction neuve, le premier plancher devra être surélevé de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains, liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises, approuvé par arrêté préfectoral du 9 novembre 2001.

Toute demande de permis de construire dans la zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « 6.7 » du PLU.

- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible à moyen selon la cartographie établie par Géorisques).

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

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la pièce 6 du PLU à l'annexe 6.14.

- Protection du Ru de l'Hermitage

Conformément à l'article L.215-2 et suivants du Code de l'environnement, l'entretien régulier des cours d'eau non domaniaux incombe au riverain, qui est propriétaire des berges et du lit, jusqu'à la moitié du cours d'eau.

L'entretien régulier d'un cours d'eau a pour objet «de maintenir ce cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.

Le cours d'eau doit être libre de tout obstacle. Les busages et comblements sont interdits.

- Protection des talwegs et axes de ruissellement

Lorsque l'écoulement des eaux se produit dans un talweg, il convient sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

- Risques présentés par les canalisations de transport des matières dangereuses

Les « zones permanentes d'interdiction » et les « zones intermédiaires » sont définies par le plan et la fiche d'information relatifs aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Pontoise, en annexe « 6.1 » du PLU.

Au sein des « zones intermédiaires », les établissements recevant du public (E.R.P) de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (I.G.H) pourront être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumises aux services compétents.

NUISANCES

- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone N est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres. L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Pontoise au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 ainsi que l'arrêté préfectoral du 23 février 2022 relatif aux infrastructures ferroviaires sont présentés dans l'annexe « 6.11 » du PLU. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.11 jointe dans la pièce 6 du PLU.

PROTECTIONS

- Protection des zones humides

Une partie de la zone N est concernée par des zones humides (Cf. Annexes pièce 6.14). Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article N 2.3.2 du présent règlement.

- Secteurs de sensibilité archéologique définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC. Les modalités de saisine de la DRAC dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont indiquées dans l'arrêté 2004-677 du 1er décembre 2004. Le plan et l'arrêté préfectoral sont dans l'annexe « 6.9 » du PLU.

- SPR/AVAP

Tous travaux compris dans le périmètre du SPR/AVAP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe "6.8".

- Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français

Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Monuments historiques

Une partie de la zone N est concernée par le rayon de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU à l'annexe 6.1).

CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		N	Nc	Nh	Nl	No
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Hébergement hôtelier et touristique					
	Cinéma					
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie					
	Entrepôt					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					
	Bureau					
	Centre de congrès et exposition					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Equipements sportifs					
	Lieux de culte					
	Autres équipements recevant du public					
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées sous conditions visées ci-dessous.

Sont admis sous condition :Dans l'ensemble de la zone N

- Les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts sur le foncier du Groupe Public Unifié (GPU).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils soient d'utilité publique.

Dans le secteur Nc

- Les abris de jardin démontables et sans fondation dans la limite de 5 m² par jardin ou par lot de terre cultivée.

Dans le secteur Nh

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 % de surface de plancher existante, ou leur reconstruction dans la limite de la surface de plancher détruite, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire et que la construction ait été régulièrement édifiée.
- Les abris de jardin démontables et sans fondations dans la limite de 5 m² par terrain.
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts sur le foncier du Groupe Public Unifié (GPU).

Dans le secteur Nl

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive, touristique et de loisirs à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts sur le foncier du Groupe Public Unifié (GPU).

Dans le secteur No

- Les constructions ou installations en lien avec l'exploitation fluviale ainsi que les équipements de tourisme ou de loisirs tels que haltes fluviales ou autres aménagements mettant en valeur l'Oise et sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

N 1.2.MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune prescription.

CHAPITRE N2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

a) Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à moins de 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

b) Implantation par rapport à l'autoroute

- **Marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans une bande d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

- **Zone non aedificandi de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'implantation de 25 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute à l'exception :

- des constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

c) Implantation par rapport à la liaison RD915

Les constructions respecteront les marges de recul définies sur le plan de zonage.

d) Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du raille plus proche.

e) Implantation par rapport aux berges des cours d'eau

Les constructions s'implanteront à 6 mètres minimum par rapport au sommet de la berge du ru de l'Hermitage et de la Viosne.

Exception dans l'ensemble de la zone :

- *Les prescriptions des alinéas d et e ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures ferroviaires et aux réseaux d'intérêt public dans l'ensemble de la zone.*
- *Aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les*

documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- *Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

N 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres ou plus des limites séparatives.

Exceptions :

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

- *aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives sans limite de distance,*
- *aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition qu'elles ne réduisent pas l'éclairage et l'ensoleillement des bâtiments existants sur les terrains voisins, et que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,*
- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*

N 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux bâtiments, non contigus ou deux parties d'une construction se faisant face, sur une largeur supérieure à 4 mètres, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 8 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres si les parties de construction se faisant face ne comportent pas de baies ou comportent des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Dans le secteur N1

La distance entre deux bâtiments, non contigus ou deux parties d'une construction se faisant face, sur une largeur supérieure à 4 mètres, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Exception dans l'ensemble de la zone :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- *aux ouvrages de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes*

N 2.1.4 Emprise au sol

Dans le secteur N :

Il n'est pas autorisé de développer d'emprise au sol, sauf pour les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

Dans le secteur Nh :

Pour les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées uniquement, l'emprise au sol est limitée à 50 % de surface de plancher existante.

Dans le secteur Nℓ :

L'emprise au sol des constructions est au maximum de 20 % de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Nc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 m² par abri de jardin à raison d'un seul abri par jardin ou par lot de terre cultivée.

Dans le secteur No :

L'emprise au sol des constructions est au maximum de 15 % de la superficie totale du terrain.

Exception :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

N 2.1.5 Hauteur des constructions

Dans la zone N et le secteur Nh à l'exception des secteurs Nℓ et No

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 5 mètres.

Secteurs Nℓ

La hauteur maximale des équipements à usage d'activités sportives ou de loisirs, ne peut excéder 12 mètres. Toutes les autres occupations mentionnées à l'article N.1.1 ne peuvent excéder 5 mètres.

Secteur No

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3 mètres.

Exception :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au transport d'électricité pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

N 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

N 2.2.1 Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 (article L.111-27 du Code de l'urbanisme).

N 2.2.2 Dispositions architecturales

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

N 2.2.3 Clôtures

Tous les murs de clôture en pierre devront être conservés ou refait à l'identique. L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. Il devra être prévu des ouvertures au niveau du sol (percements de 15 cm minimum x 15 cm minimum).

N 2.2.4 Antennes

Les antennes doivent être situées en toiture, masquées et non visibles de l'espace public. Elles ne doivent pas être situées en surplomb de façade. Si une telle implantation est impossible pour des raisons techniques, elles devront s'insérer dans le paysage du bâti, et la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de façade.

N 2.2.5 Dispositifs de production d'énergie renouvelable

L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée.

Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant. Leur intégration sera recherchée en termes de couleur et de matériaux afin de limiter leur perception depuis l'espace public.

Dans les secteurs et périmètres visés au 2^{ème} alinéa de l'article L.111-17 du Code de l'urbanisme, les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible.

Ils sont cependant interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé. Il y a co-visibilité lorsque le dispositif de production d'énergie renouvelable et l'immeuble sont visibles ensemble d'un point quelconque, ou l'un depuis l'autre.

En SPR/AVAP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public.

L'insertion des dispositifs devra respecter un principe d'implantation sur un bâtiment annexe ou au sol, à défaut sur le bâtiment principal non visible depuis la voie et l'espace public. Un principe de déplacement en partie basse de la toiture, en linéaire continu sur le plan horizontal de toiture et non partiel. Les dispositifs situés sur une toiture à pente doivent être implantés avec la même pente que ladite toiture.

Afin de préserver l'aspect du faîtage, qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation notamment depuis les vues lointaines ; les dispositifs doivent être implantés soit au sol, soit sur un versant non visible depuis l'espace public, soit sur la totalité d'une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, véranda, auvent, etc.). L'implantation doit privilégier leurs poses de manière groupée, sur une seule ligne en partie basse de la toiture, allant d'un bout à l'autre du versant de toiture. Les dispositifs doivent être posés de manière à être encastrés dans la couverture, avec des montants de la même couleur que la tuile.

Les dispositifs solaires doivent être disposés verticalement, sertis d'un cadre noir ou implantés en un seul bandeau horizontal le long de la gouttière, sur la longueur totale de l'égout de toiture sans aucune partie latérale restante en tuiles (prévoir à cet effet, si nécessaire, des faux panneaux amorphes).

N 2.2.6 Éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions sur ces éléments (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent leur permettre de conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU.

Toute démolition est interdite. Si la démolition doit être envisagée pour des impératifs de péril ou de désalubrité, les éléments reconstruits devront retrouver leur aspect originel.

Toute modification, transformation et extension et d'une manière générale tous travaux sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère originel de la construction.

N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

N 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction et d'aménagement doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.

En limite d'un Espace Boisé Classé (EBC) les constructions sont interdites à moins de 5 mètres.

b) Obligations de planter

Les nouvelles plantations devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :

- utilisation d'essences végétales peu gourmandes en eau.
- végétation caduque à proximité des constructions principales, à usage d'habitation de commerce et d'activités, ainsi qu'à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage et de maintenir le caractère de la zone.

Les aires de stationnement de surface de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysage adapté à l'échelle du terrain et des lieux avoisinants.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés seront privilégiés par rapport aux espaces bitumés ou enrobés.

Les haies seront de préférence constituées d'essences variées pour favoriser la diversité des habitats.

c) Les alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les alignements d'arbres repérés au plan pourront ponctuellement être abattus pour la réalisation de projet de construction. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

d) Les sentes au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les sentes repérées au plan de zonage (pièce 5) devront être préservées ainsi que leur végétation associée et garder leur caractère perméable.

Les clôtures seront constituées de grillage souple uniquement et devront permettre le passage de la faune.

e) Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes

dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

- Conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres dans les cas suivants :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de

gestion approuvée ;

- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés aux prescriptions des articles L.341-1 à L.341-2 du code Forestier.

N 2.3.2 Traitement environnemental

a. Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

b. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT) (Cf. Annexes 6 Pièce 6.14)

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Si la zone s'avère humide, suite à l'étude de reconnaissance, les règles de l'alinéa a) s'appliquent.

N 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles N2.1.1, N2.1.2, A2.1.3, N2.1.4 et N2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

N 2.4 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

N 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux

existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Seules les places en accès direct seront prises en compte pour le calcul des places.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement individuels motorisés (incluant le stationnement des deux roues) doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Dimension pour un emplacement :

5.00 m x 2.50 m + dégagement

- Dimension pour un emplacement adapté aux Personnes à Mobilité Réduite :

5.00 m x 3.30 m + dégagement

Les dégagements doivent permettre aux automobilistes d'accéder aisément sur les emplacements. Ils doivent être réalisés sur l'assiette du terrain. En cas d'impossibilité technique les dégagements peuvent déborder sur le domaine public sans toutefois porter atteinte à la sécurité des usagers de la route et à la fluidité du trafic.

Exception :

Lorsqu'il existe sur la parcelle des contraintes techniques, la dimension des places de stationnement peut être ramenée à 5.00 m x 2.30 m.

Cette exception n'est applicable que pour 10 % du nombre de place nécessaire.

N 2.4.2 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations et aux changements d'usage de tout ou partie des constructions existantes.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous- destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et/ou à la superficie des anciens locaux, celui-ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci-dessous.

Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en compte pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme

dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En cas d'un ensemble commercial regroupant plusieurs commerces, le calcul des besoins en stationnement est réalisé pour chaque commerce pris individuellement.

Stationnement automobile :

Normes de stationnement :

Destinations / Sous-destinations N		
Habitation	<i>Logement</i>	Logements < 60 m ² de SDP : 1,5 place par logement Logements ≥ 60 m ² de SDP : 2 places par logement Logements individuels > 60 m ² de SDP : 2 places par logement <u>Logements situés dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 1 place par logement</u>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Le nombre de place sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.
	<i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i>	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de salle
	<i>Equipements sportifs</i>	1 place par tranche de 50 m ² de salle Equipements en plein air le nombre de place de stationnement sera adapté à la capacité d'accueil de l'équipement.

Stationnement vélo :

Destinations	Normes
Equipements publics	<i>a minima, 1 place pour 10 employés,</i>

CHAPITRE N3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1 ACCES ET DESSERTE

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et permettant facilement et en toute sécurité la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; la sécurité ainsi offerte par les accès est appréciée compte tenu, notamment, de la position desdits accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Exceptions :

Les règles du présent chapitre ne sont pas applicables :

- *aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes*

N 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction, doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement public ou privé. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel est toléré à condition de respecter les dispositions ci-après mentionnées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Conformément à la réglementation en vigueur et en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient pourvues d'un système d'assainissement non collectif. Ce système doit pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le raccordement devenant obligatoire.

L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans les eaux vannes, est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service gestionnaire du réseau.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées et des secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (Cf. annexe 6.14.2 du PLU), les réseaux d'eaux usées devront être raccordés

aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Dispositions quantitatives générales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

Pour toute opération visant à augmenter l'imperméabilisation, le gestionnaire du réseau pourra solliciter la mise en œuvre de structures compensatoires (bassins de stockage, bassins d'infiltration, rétention à la parcelle) visant à résorber les eaux ruisselées supplémentaires.

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations (respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieures si la protection des personnes et des biens l'impose).

Ainsi :

- Pour une surface inférieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 5L/s/ha,
- Pour une surface supérieure à 2.5 ha, le débit de fuite maximal est de 2L/s/ha

- Dispositions quantitatives sur les zones sensibles

- Zones à fortes contraintes hydrauliques (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial joint à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

Les eaux pluviales devront obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet à l'exception des installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIEE.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle (nature des sols, zone inondable), leur évacuation sera régulée à 2l/s/ha (de la surface totale urbanisable) avec un minimum de 5l/s pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations.

- Zones classées au PPRI de la vallée de l'Oise (cf. PPRI joint à l'annexe 6.6 du dossier de PLU)

L'évacuation des eaux s'effectuera impérativement au réseau existant. Chaque branchement devra être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et les besoins futurs.

- Zones à risques de mouvement de terrain liés aux carrières de gypse abandonnées (cf. plan de zonage d'assainissement pluvial jointe à l'annexe 6.12.2 de la pièce 6 du dossier de PLU)

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite ainsi que d'une manière générale, toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant.

- Installations classées

Les installations classées sont soumises aux prescriptions de la DRIEE. L'infiltration directe des eaux provenant des installations classées est interdite.

- Dispositions qualitatives à l'ensemble de la zone :

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parc de stationnement en surface dont la superficie dépasse 1000 m² devront subir un pré-traitement (débouillage/déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de pré-traitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement pourront être infiltrées après pré-traitement (débouillage/déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

4) Déchets urbains et encombrants

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 annexe 6.12.3).

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 qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

III/ ANNEXES

ANNEXE 1 - Liste des emplacements réservés

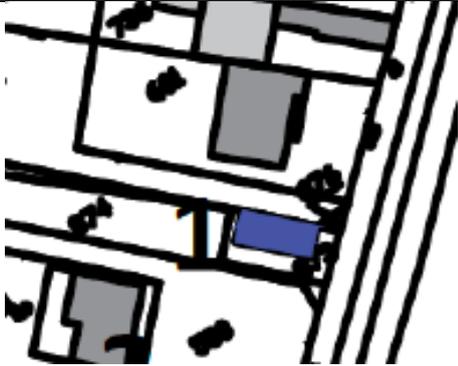
(Article L.151-41 1° et 2 du Code de l'urbanisme)

Numéro	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Accès au rucher et au verger	866 m ²	Commune
2	Désenclavement du chemin des Vaugeroux	1 058m ²	Commune
3	Création d'un accès au jardin du musée Pissarro	214m ²	Commune
4	Extension du cimetière	1 610m ²	Commune
5	Elargissement de l'accès à l'hôpital	890 m ²	Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

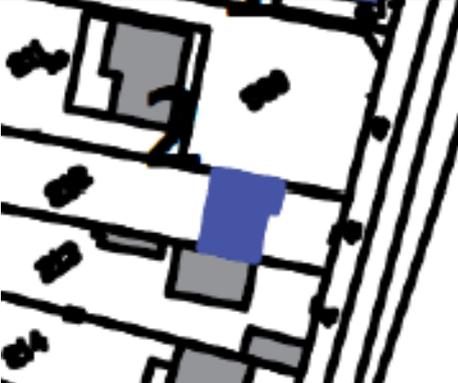
ANNEXE 2 - Liste des éléments à protéger

(Article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Bâti N°1 référencé au plan du patrimoine : 45 Quai Eugène TURPIN

Epoque de construction	XIXème siècle
Style de la construction	Chalet / Cabanon
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	Ancien garage à bateaux Matériaux : bois Décor : balustrade en bois à l'étage, ferme apparente, décor de lambrequins
	
<i>Référence dans l'OAP Patrimoine</i>	m14
<i>Référence cadastrale</i>	AD 212

• Bâti N°2 référencé au plan du patrimoine : 43 Quai Eugène TURPIN

Epoque de construction	XIXème siècle
Style de la construction	Chalet / Cabanon
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	Ancien garage à bateaux Matériaux : bois Décor : balustrade en bois à l'étage, ferme apparente, décor de lambrequins. Ancienne maison du sculpteur Pontoisien Emile Le Bas
	
<i>Référence dans l'OAP Patrimoine</i>	m15
<i>Référence cadastrale</i>	AD 873

- **Bâti N°3 référencé au plan du patrimoine** : 24 rue Adrien Lemoine

Epoque de construction	XIXe siècle
Style de la construction	Maison bourgeoise
Gabarit de la construction	R+2+C
Caractéristiques de la construction	Pierre taillée aux angles, toit en croupe en ardoise avec lucarne
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	N°6 bâti peint par les Impressionnistes
Référence cadastrale	AD 160

- **Bâti N°4 référencé au plan du patrimoine** : 24 bis rue Adrien Lemoine

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	Maison en partie troglodyte
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	-
Référence cadastrale	AD 159

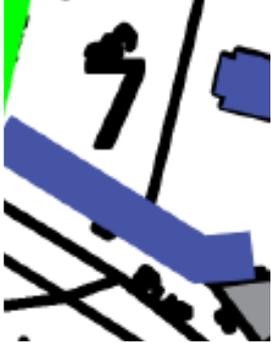
- **Bâti N°5** référencé au plan du patrimoine : 46 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	XIXème siècle
Style de la construction	Maison bourgeoise
Gabarit de la construction	Plan cubique
Caractéristiques de la construction	Matériaux : Enduit, ardoise Décors : marquise
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	N°1 bâti peint par les Impressionnistes
Référence cadastrale	AD 804

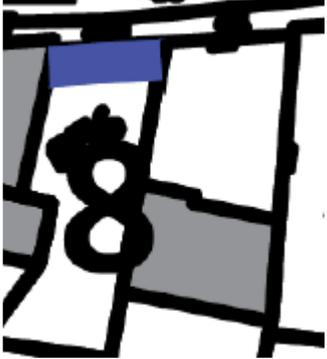
- **Bâti N°6** référencé au plan du patrimoine : 58 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	XIXe siècle
Style de la construction	Maison bourgeoise
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Plan en rectangle brisé, belle toiture en ardoise avec lucarnes et œil de bœuf et épis de faîtage en métal
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	m6
Référence cadastrale	AD 807

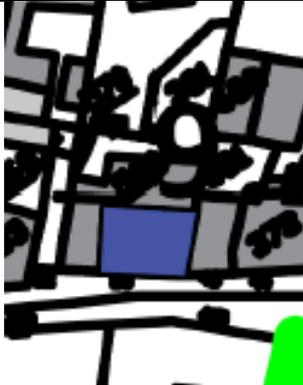
- **Bâti N°7 référencé au plan du patrimoine** : 58 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	
Style de la construction	
Gabarit de la construction	20-25 mètres de longueur
Caractéristiques de la construction	Mur de soutènement
	
Etat de la construction	Mur percé pour permettre l'accès à une nouvelle propriété suite à une division de terrain
Référence dans l'OAP Patrimoine	n5
Référence cadastrale	AD 809

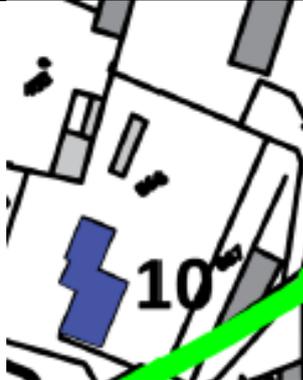
- **Bâti N°8 référencé au plan du patrimoine** : 47 rue Maria Deraismes

Epoque de construction	
Style de la construction	Porte cochère
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	
	
Clôtures	Murs en pierre
Référence dans l'OAP Patrimoine	m13
Référence cadastrale	AD 856

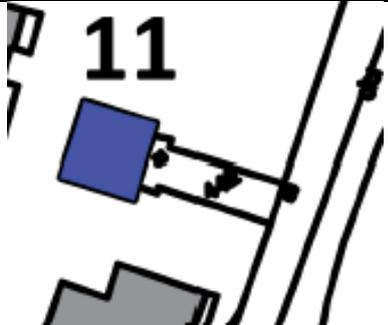
- **Bâti N°9 référencé au plan du patrimoine** : 50 rue Maria Deraismes

Epoque de construction	XXe siècle
Style de la construction	Immeuble de ville
Gabarit de la construction	R + 2
Caractéristiques de la construction	Matériaux : meulière, enduit, céramique Décors : RDC en meulière, enduit ocre sur 2 niveaux, décor de carrés ou de triangles de céramique assemblés en carré bleu et vert
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	m5
Référence cadastrale	AD 380

- **Bâti N°10 référencé au plan du patrimoine** : 66 rue Maria Deraismes

Epoque de construction	XVIe et XIXe siècle
Style de la construction	Médiéval (soubassement) et bourgeois
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Plan très complexe car maison bourgeoise construite sur un ancien couvent de mathurins Ensemble bâti composé d'une maison bourgeoise, d'une tour médiévale carrée, d'une chapelle néo-gothique et d'habitats troglodytes (cf élément remarquable n°69 de cette liste). Ancienne maison habitée par Maria Deraismes
	
Clôtures	Porche d'entrée
Référence dans l'OAP Patrimoine	N°15 bâti peint par les Impressionnistes
Référence cadastrale	AD 865 – AD 866

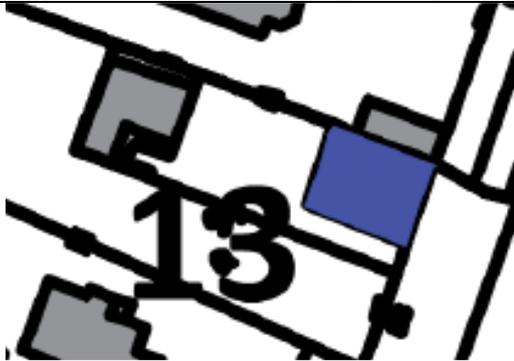
• **Bâti N°11** référencé au plan du patrimoine : 53 quai du Pothuis

Epoque de construction	Fin XIX e S/Début XX e s
Style de la construction	Maison bourgeoise
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	-
Référence cadastrale	AI 442

• **Bâti N°12** référencé au plan du patrimoine : 8-10 boulevard Jean Jaurès

Epoque de construction	
Style de la construction	Cottage néo-normand
Gabarit de la construction	R + 2 + C
Caractéristiques de la construction	<p>Nombreux décrochements, plan complexe, tourelle carrée, colombages, toit débordant à lucarnes à ferme apparente</p> <p>Matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> -murs du RDC et du 1^{er} étage en pierre, -murs en enduit et en bois au 2^e étage et sur la tourelle <p>Décor : frise de briques et dessus de fenêtre centrale en brique, mâchicoulis sur la partie gauche sous le toit</p>
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Référence cadastrale	AI 149 – AI 150

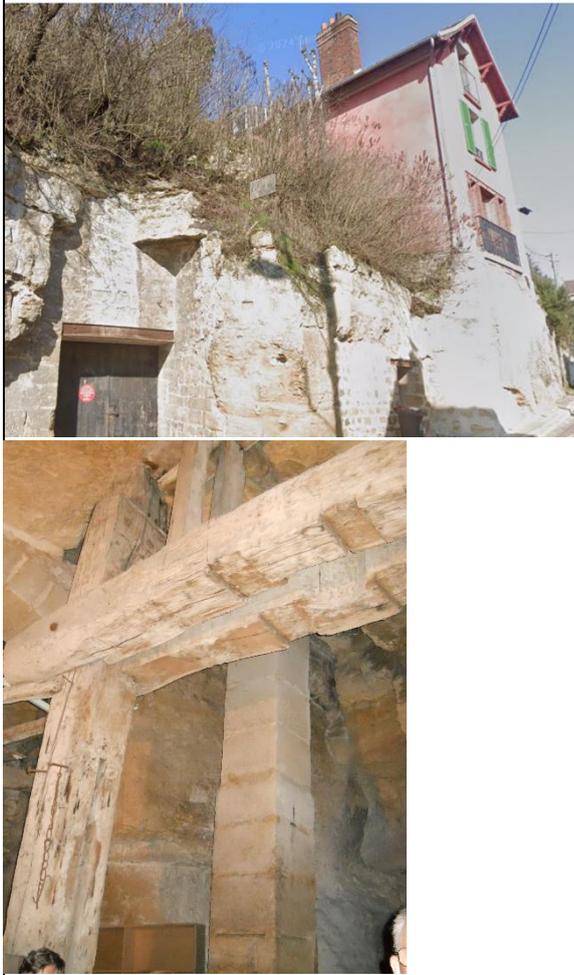
- **Bâti N°13 référencé au plan du patrimoine** : 23 quai Eugène Turpin

Epoque de construction	Fin XIX e S/Début XX e s
Style de la construction	Cottage et atelier en fond de jardin
Gabarit de la construction	R+C
Caractéristiques de la construction	Plan cubique, chien assis à l'étage donnant sur les quais, 2 œil de bœuf à l'étage côté jardin
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	-
Référence cadastrale	AI 97

- **Bâti N°14 référencé au plan du patrimoine** : 15 rue Adrien Lemoine

Epoque de construction	XIXe s
Style de la construction	Four à pain
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Dans une construction troglodyte
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	-
Référence cadastrale	AD 159

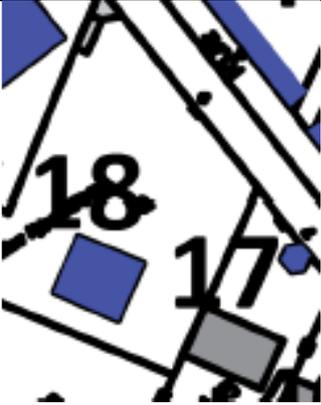
- **Bâti N°15 référencé au plan du patrimoine** : 27 rue Adrien Lemoine

Epoque de construction	
Style de la construction	Cave du pressoir et « maison rouge »
Gabarit de la construction	R + 3
Caractéristiques de la construction	Cottage Construction en partie troglodyte Matériaux : enduit, fer, bois, brique Entrée avec un auvent en bois, balcon en fer vert, enduit rouge, jambage de fenêtre du RDC en brique
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	e13
Référence cadastrale	AD 265

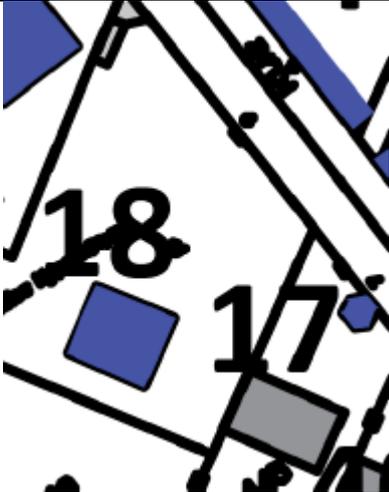
- **Bâti N°16** référencé au plan du patrimoine : 67 quai du Pothuis

Epoque de construction	Fin XIXe s
Style de la construction	Pavillon néo-Louis XIII
Gabarit de la construction	R + 1 + C
Caractéristiques de la construction	Matériaux : pierre, plâtre, brique, ardoise Décors : très polychrome : mur en brique rouge vif, fenêtres inscrites dans un bandeau de plâtre blanc mouluré en dessus de fenêtre dont la centrale est surmontée d'un fronton triangulaire, toit à la mansarde en ardoise en forme d'écailles avec 3 lucarnes dont 2 œil de bœuf, peintes en blanc. 2 épis de faîtage au centre du toit
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	m1
Référence cadastrale	AI 444

- **Bâti N°17** référencé au plan du patrimoine : 7 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	XIXe s
Style de la construction	Gloriette néo-gothique
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Forme un ensemble architectural et urbain avec la maison du 9 rue de l'Hermitage
	
Clôtures	Mur en pierres
Référence dans l'OAP Patrimoine	e5
Référence cadastrale	AI 445

- **Bâti N°18** référencé au plan du patrimoine : 9 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	Fin XIXe s
Style de la construction	Pavillon néo Louis XIII
Gabarit de la construction	R + 1 + C
Caractéristiques de la construction	Plan cubique Matériaux : pierre et brique Décors : polychromie importante : briques rouges disposées en losange sur la façade principale, quasiment couvrante sur la paroi latérale, alternant avec de la brique jaune
	
Clôtures	Mur en pierre et grilles
Référence dans l'OAP Patrimoine	m2
Référence cadastrale	AI 119

- **Bâti N°19** référencé au plan du patrimoine : 11 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	1939
Style de la construction	campagnard
Gabarit de la construction	R
Caractéristiques de la construction	Façade de l'école de l'Hermitage
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	e1
Référence cadastrale	AI 118

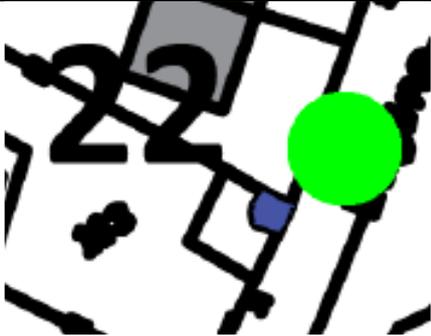
- **Bâti N°20 référencé au plan du patrimoine** : 13 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	Fin XIXe s
Style de la construction	Gloriette et murs
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Gloriette présente sur les toiles de Pissarro
	
Clôtures	Murs en pierre
Référence dans l'OAP Patrimoine	e4 et n9
Référence cadastrale	AI 117

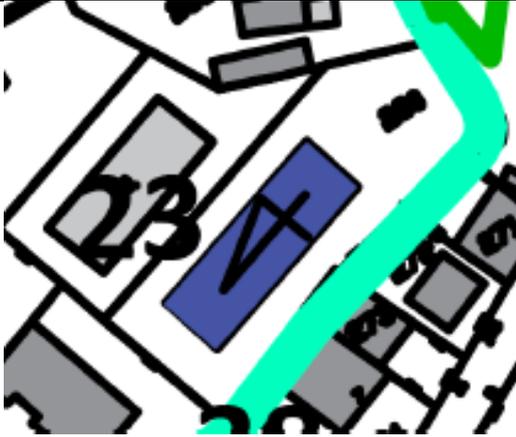
- **Bâti N°21 référencé au plan du patrimoine** : 2-4 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	Fin XIXe s
Style de la construction	Gloriette (ou maison de gardien) et murs
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Alternance de brique et de pierre
 	
Clôtures	Murs en pierre
Référence dans l'OAP Patrimoine	e2
Référence cadastrale	AI 108

- **Bâti N°22 référencé au plan du patrimoine** : 11 quai Eugène Turpin

Epoque de construction	XIXe s
Style de la construction	
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Gloriette donnant sur le quai: toute ouverte et vitrée, avec un décor d'entrelacs en bois sur la partie supérieure, soubassement en briques avec des motifs en croix en pierre, toiture en tuiles mécaniques Le tout repose sur un garage (ancien garage à bateau)
	
Clôtures	
Référence dans l'OAP Patrimoine	e3
Référence cadastrale	AI 103

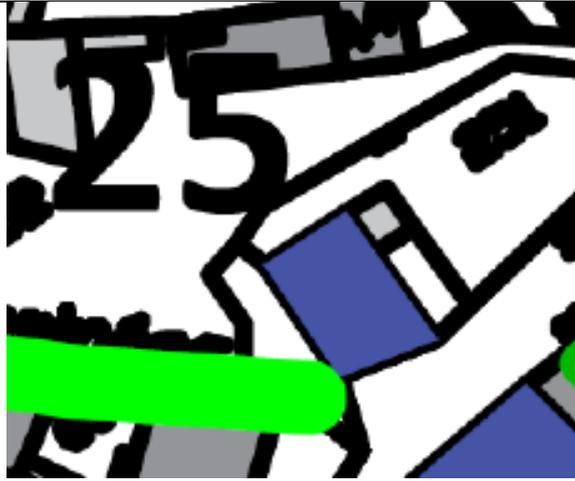
- **Bâti N°23 référencé au plan du patrimoine** : 15 rue Maria Deraismes

Epoque de construction	
Style de la construction	Chapelle
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	e6
Référence cadastrale	AD 280

- **Bâti N°24** référencé au plan du patrimoine : Chemin du Chou

Epoque de construction	
Style de la construction	Murs
Gabarit de la construction	2 mètres de hauteur
Caractéristiques de la construction	
	
Clôtures	Murs de pierre
Référence dans l'OAP Patrimoine	n3
Références cadastrales	AD 574, AD 573, AD 161, AD 162, AD 163, AD 164, AD 165, AD 166, AD 167, AD 170, AD 171, AD 172, AD 173, AD 174, AD 700, AD 689, AD 701, AD 702, AD 176, AD 160, AD 159, AD 158, AD 157, AD 156

- **Bâti N°25** référencé au plan du patrimoine : 13 rue Adrien Lemoine

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison et murs
Gabarit de la construction	R+C
Caractéristiques de la construction	Maison rurale
	
Clôtures	Murs en pierre
Référence dans l'OAP Patrimoine	m12
Références cadastrales	AD 251

- **Bâti N°26** référencé au plan du patrimoine : 34 rue Maria Deraismes

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison et porte cochère
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	Maison rurale
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	m8
Références cadastrales	AD 368

- **Bâti N°27** référencé au plan du patrimoine : 36 rue Maria Deraismes

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison et porte cochère
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	Maison rurale
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	m9
Références cadastrales	AD 370

- **Bâtiment N°28** référencé au plan du patrimoine : 40 rue Maria Deraismes

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison et porte cochère
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	Maison rurale
 	
Clôtures	Mur de fond de parcelle / mur de soutènement des jardins en espalier, mur en pierre et faîtage en tuile
Référence dans l'OAP Patrimoine	m10
Références cadastrales	AD 605

- **Bâti N°29** référencé au plan du patrimoine : 42 bis rue Maria Deraismes

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	Maison rurale
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	m11
Références cadastrales	AD 375

- **Bâti N°30** référencé au plan du patrimoine : 8 bis rue Maria Deraismes

Epoque de construction	
Style de la construction	
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Murs en pierres
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	n4
Références cadastrales	AD 745 et AD 746

- **Bâti N°31** référencé au plan du patrimoine : 21-25 rue Maria Deraismes

Epoque de construction	
Style de la construction	Maisons rurales
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	Maisons rurales alignées
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	N°14 bâti peint par les Impressionnistes
Références cadastrales	AD 698 et AD 697

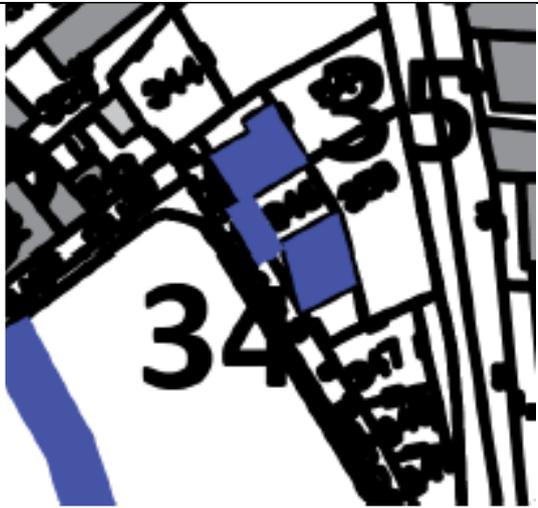
- **Bâti N°32** référencé au plan du patrimoine : 18 rue Adrien Lemoine

Epoque de construction	
Style de la construction	Pavillon bourgeois
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	Peint par Pissarro et Cézanne
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	N°4 bâti peint par les Impressionnistes
Références cadastrales	AD 811

- **Bâti N°33** référencé au plan du patrimoine : 15 rue Adrien Lemoine

Epoque de construction	
Style de la construction	
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Maison rurale peinte par Pissarro et Cézanne
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	N°3 bâti peint par les Impressionnistes
Références cadastrales	AD 258

- **Bâti N°34** référencé au plan du patrimoine : 10 rue du Château Belger

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristiques de la construction	Peint par Pissarro
	
Clôtures	Mur en pierre
Référence dans l'OAP Patrimoine	N°12 bâti peint par les Impressionnistes
Références cadastrales	AD 346

- **Bâti N°35 référencé au plan du patrimoine** : 12 rue du Château Belger

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	Maison rurale peinte par Pissarro
	
<i>Référence dans l'OAP Patrimoine</i>	N°13 bâti peint par les Impressionnistes
<i>Références cadastrales</i>	AD 345

- **Bâti N°36 référencé au plan du patrimoine** : 36 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison et gloriette
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	Habitée par Pissarro
	
<i>Référence dans l'OAP Patrimoine</i>	N°20 bâti peint par les Impressionnistes
<i>Références cadastrales</i>	AD 277

- **Bâti N°37** référencé au plan du patrimoine : 54 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristiques de la construction	Ancienne ferme
	
	
Clôtures	Mur en pierre et faitage en tuile
Référence dans l'OAP Patrimoine	N°18 bâti peint par les Impressionnistes
Références cadastrales	AD 310 et AD 311

- **Bâti N°38** référencé au plan du patrimoine : 5 rue Maria Deraismes

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristiques de la construction	Maison rurale habitée par Pissarro
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	N°19 bâti peint par les Impressionnistes
Références cadastrales	AD 275

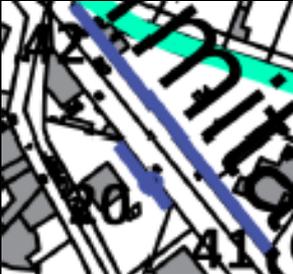
- **Bâti N°39** référencé au plan du patrimoine : 25 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristiques de la construction	Ancienne maison rurale peinte par Cézanne
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	N°17 bâti peint par les Impressionnistes
Références cadastrales	AI 386

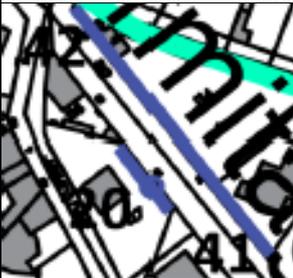
- **Bâti N°40** référencé au plan du patrimoine : 5 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	
	
Clôtures	Mur en pierre et faîtage en tuile
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AI 121

- **Bâti N°41** référencé au plan du patrimoine : 16 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	
Style de la construction	Mur
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Mur en pierre et faîtage en tuile
	
<i>Référence dans l'OAP Patrimoine</i>	
<i>Références cadastrales</i>	AI 114

- **Bâti N°42** référencé au plan du patrimoine : 18 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	
Style de la construction	Mur
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Mur en pierre et faîtage en tuile
	
<i>Référence dans l'OAP Patrimoine</i>	
<i>Références cadastrales</i>	AI 115

- **Bâti N°43** référencé au plan du patrimoine : 27, rue de l'Hermitage

Epoque de construction	
Style de la construction	Mur
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Mur en pierre et faîtage en tuile
	
<i>Référence dans l'OAP Patrimoine</i>	
<i>Références cadastrales</i>	AI 387

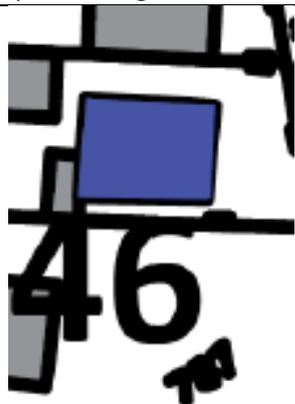
- **Bâti N°44** référencé au plan du patrimoine : 6 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	
Style de la construction	
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	
	
Clôtures	Mur en pierre et faitage en tuile. Plaques de numéro de rue en fonte d'origine
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AI 460

- **Bâti N°45 référencé au plan du patrimoine** : 42 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	Entre 1890 et 1920
Style de la construction	Maison Régionaliste Ile de France
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristiques de la construction	Meulière et brique, caractéristique du style autour de 1900, lucarne à l'attique
	
Clôtures	Mur en pierre
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AD 281

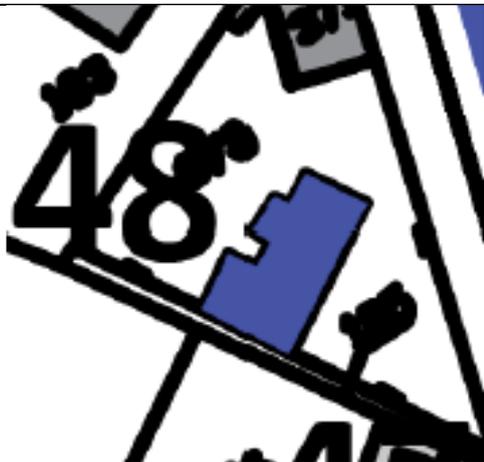
- **Bâti N°46 référencé au plan du patrimoine** : 59 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	1890-1920
Style de la construction	Maison Régionalisme Ile de France
Gabarit de la construction	R+1+ES
Caractéristiques de la construction	Meulière + brique, toiture demi-croupe à tuiles décorées + épi de faîtage en terre cuite
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	BD 293

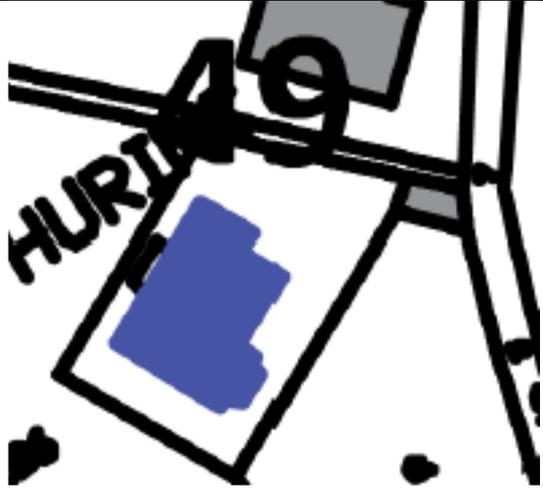
- **Bâti N°47** référencé au plan du patrimoine : 65 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	Avant 1800
Style de la construction	Ancienne ferme
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristiques de la construction	Pierres traditionnelles et belle porte cochère
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AC 316

- **Bâti N°48** référencé au plan du patrimoine : 67 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	Années 30
Style de la construction	
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristiques de la construction	
	
Clôtures	Mur et porche d'origine
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AC 373

- **Bâti N°49 référencé au plan du patrimoine** : 5 rue Paul Déroulède

Epoque de construction	1890-1920
Style de la construction	Régionalisme Ile de France pittoresque
Gabarit de la construction	R+2
Caractéristiques de la construction	Maison Plan en L, meulière et brique, toit débordant en demi-croupe avec aisseliers et toit en bâtière classique
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AC 226

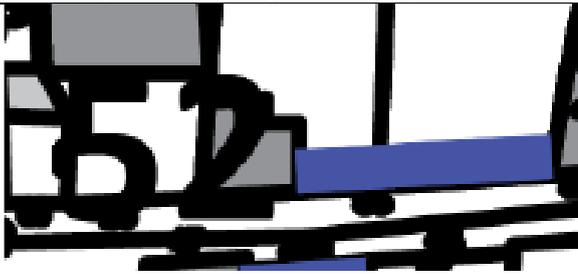
- **Bâti N°50 référencé au plan du patrimoine** : 74 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	Vers 1900
Style de la construction	
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	
	
Clôtures	Mur en pierre eu faitage en tuile, porche avec toiture en tuile
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AD 396

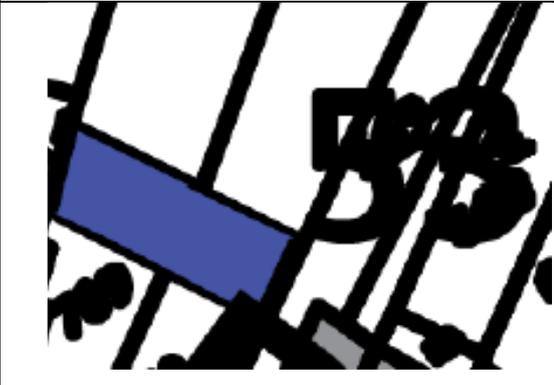
- **Bâti N°51** référencé au plan du patrimoine : 70 bis rue de l'Hermitage

Epoque de construction	
Style de la construction	Mur de clôture
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Mur en pierre faîtage en briquette, porche d'origine, situé à l'angle de la rue Maria Deraismes et rue de l'Hermitage, qui permettait l'évacuation des eaux de la ravine
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	-
Références cadastrales	AD 728

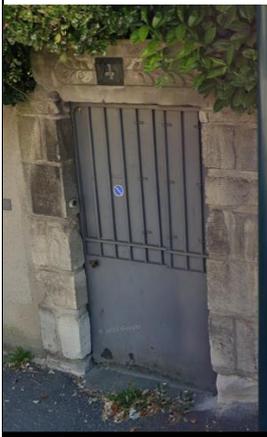
- **Bâti N°52** référencé au plan du patrimoine : 56 rue Maria Deraismes

Epoque de construction	
Style de la construction	Mur de clôture
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Mur en pierre et faîtage en tuiles plates
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	-
Références cadastrales	AD 386

- **Bâti N°53 référencé au plan du patrimoine** : 32 et 32 bis rue Maria Deraismes

Epoque de construction	
Style de la construction	Maison
Gabarit de la construction	R+2
Caractéristiques de la construction	Ancienne ferme Plusieurs bâtiments en pierre, parfois enduite, ilot dont le gabarit des bâtis est un témoignage des fermes anciennes du quartier
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	-
Références cadastrales	AD 709 et AD 710

- **Bâti N°54 référencé au plan du patrimoine** : 4 rue de l'Hermitage

Epoque de construction	
Style de la construction	Porte
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Encadrement de porte avec décor sculpté de végétaux et plaque de numéro en fonte
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	-
Références cadastrales	AI 108

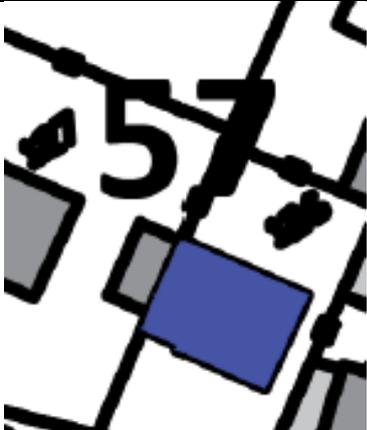
- **Bâti N°55 référencé au plan du patrimoine** : 15-17 rue JP Soutumier

Epoque de construction	1890-1930
Style de la construction	
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristiques de la construction	Maisons jumelées en pierre de taille, décor de briques et de céramique glaçurée, belles modénatures
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	I1
Références cadastrales	AI 135 et AI 153

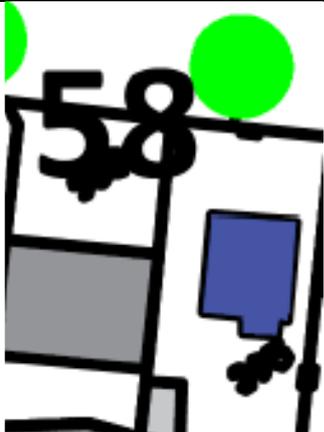
- **Bâti N°56 référencé au plan du patrimoine** : 12 blvd Jean Jaurès

Epoque de construction	
Style de la construction	Mur de clôture
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Mur latéral côté rue JP Soutumier, en pierre et faitage en tuile ornée
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AI 151

- **Bâti N°57** référencé au plan du patrimoine : 4 rue Petit De Courpay

Epoque de construction	1890-1930
Style de la construction	Régionalisme Ile de France
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristiques de la construction	Maison Meulière et briques, fenêtre demi-lune,
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AI 126

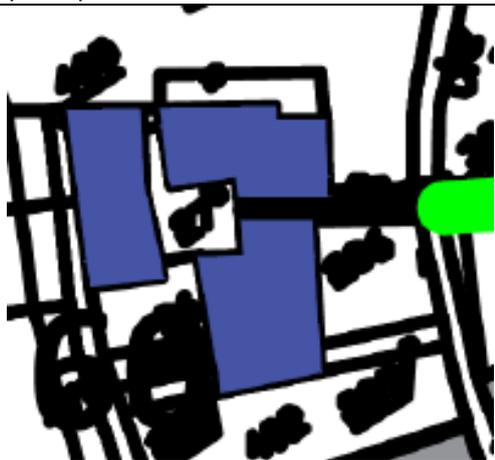
- **Bâti N°58** référencé au plan du patrimoine : 7 blvd J Jaurès

Epoque de construction	1890-1920
Style de la construction	Régionaliste Ile-de-France et pittoresque :
Gabarit de la construction	R+C
Caractéristiques de la construction	Toit débordant avec aisseliers et belvédère
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AK 395

- **Bâti N°59 référencé au plan du patrimoine** : 1 quai Eugène Turpin

Epoque de construction	Vers 1890
Style de la construction	Chalet pittoresque
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristiques de la construction	Ancien hangar à bateaux, toit à double pente et ligne de bris, décor de lambrequins en bois
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AI 423

- **Bâti N°60 référencé au plan du patrimoine** : 13-15-17-19-21 Sente des toits rouges

Epoque de construction	Avant 1870
Style de la construction	Anciennes fermes
Gabarit de la construction	Ilot
Caractéristiques de la construction	Ilot peint par Pissarro et Cézanne
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AI 289, AI 286, AI 287, AI 26, AI 25, AI 24

- **Bâti N°61** référencé au plan du patrimoine : 3 ter rue Jean-Paul Soutumier

Epoque de construction	XVIIIe et XIXe siècle
Style de la construction	Néo-classique XIXe et néo-gothique XIXe siècle
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristiques de la construction	Tourelle en meulière
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AI 128

- **Bâti N°62** référencé au plan du patrimoine : Angle rue Vieille de l'Hermitage / rue de l'Hermitage

Epoque de construction	Base en 1895, buste en 2000, remplace celui de 1895 fondu en 1941
Style de la construction	
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Statue de Maria Deraismes
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	e7
Références cadastrales	emprise publique

- **Bâti N°63 référencé au plan du patrimoine** : Angle rue Maria Deraismes / rue Hermitage

Epoque de construction	
Style de la construction	Ancien abreuvoir à chevaux
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	e12
Références cadastrales	Emprise publique

- **Bâti N°64 référencé au plan du patrimoine** : Sente des Grivières

Epoque de construction	
Style de la construction	Vierge noire
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	e10
Références cadastrales	AC 214

- **Bâti N°65** référencé au plan du patrimoine : Angle rue Lucien Francia / rue Jean-Paul Soutumier

Epoque de construction	
Style de la construction	Crucifix
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	
	
Clôtures	
Etat de la construction	
Référence dans l'OAP Patrimoine	-
Références cadastrales	Emprise publique

- **Bâti N°66** référencé au plan du patrimoine : Après le 64 rue Victor Hugo

Epoque de construction	
Style de la construction	Elément religieux
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Croix
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	e9
Références cadastrales	Emprise publique

- **Bâti N°67** référencé au plan du patrimoine : Chemin des Grattes coqs

Epoque de construction	
Style de la construction	Elément religieux
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Calvaire
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	

- **Bâti N°68** référencé au plan du patrimoine : 21, 23, 25 rue Adrien Lemoine

Epoque de construction	
Style de la construction	Sites troglodytiques
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	
 	
Référence dans l'OAP Patrimoine	t3
Références cadastrales	AD 265, AD 884, AD 703, AD 704, AD 454, AD 261, AD 260

- **Bâti N°69** référencé au plan du patrimoine : Sente des Mathurins / 66 rue maria Deraismes

Epoque de construction	
Style de la construction	Sites troglodytiques
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	t1
Références cadastrales	AD 864

- **Bâti N°70** référencé au plan du patrimoine : Sente des Masures

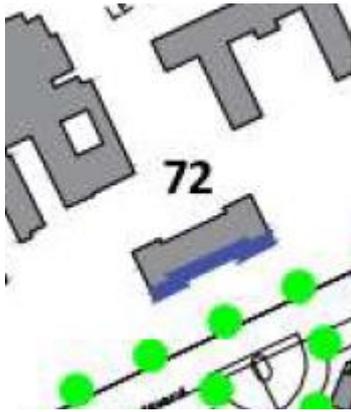
Epoque de construction	
Style de la construction	Sites troglodytiques
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Habitat troglodytique supposé ancienne ferme
	
Référence dans l'OAP Patrimoine	t2
Références cadastrales	AD 407

- **Bâti N°71 référencé au plan du patrimoine** : Chemin de la Pelouse, maison de l'Evêché

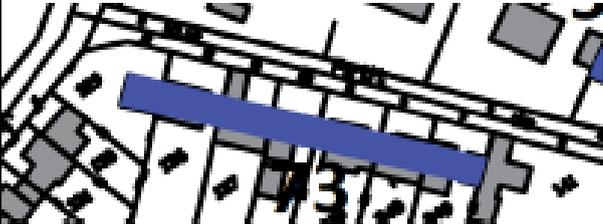
Epoque de construction	Vers 1900
Style de la construction	Néo-Louis XIII
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Maison de l'Evêché : Parement en brique et ses modénatures en pierre de taille Maison de gardien : petit cottage à toit débordant
	 
Clôtures	Mur de clôture avec une base en meulière et la partie haute soit en pierre de taille avec faîtage en tuile, soit en fer.
Référence dans l'OAP Patrimoine	-
Références cadastrales	AM 61

- **Bâti N°72 référencé au plan du patrimoine** : Boulevard de l'Hôpital

Epoque de construction	1935
Style de la construction	Façade du bâtiment de l'ancien hôpital identifiée au plan de zonage
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Architecture typique de cette époque qui prend en compte les principes hygiénistes développés durant la seconde moitié du XIXe siècle : bâtiments séparés pour éviter la propagation de maladies (1 bâtiment chirurgie et maternité, 1 bâtiment médecine générale et 1 bâtiment administratif), architecture en brique.
	

	
Clôtures	Art déco : métal et brique
Référence dans l'OAP Patrimoine	-
Références cadastrales	BC 263

- **Bâti N°73** référencé au plan du patrimoine :

Epoque de construction	1890-1930
Style de la construction	
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristiques de la construction	Maisons jumelées en pierre de taille, décor de briques et de céramique glaçurée, belles modénatures
	
Clôtures	
Référence dans l'OAP Patrimoine	I2
Références cadastrales	AI 136, AI 137, AI 138, AI 139, AI 248, AI 249

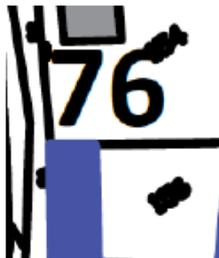
- **Bâti N°74** référencé au plan du patrimoine : 26 rue Adrien Le Moine

Epoque de construction	Maison rurale traditionnelle,
Style de la construction	Maison avec œil de bœuf sur le pignon côté jardin, four troglodytique dans le jardin. Ensemble à conserver, unique témoignage d'une maison rurale encore reliée à son four à pain.
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Maison visible sur une toile de C.Pissarro, Maisons à l'Hermitage et jardin de Maubuisson, collection privée, 1872 (PDRS 263)
	
Clôtures	
Référence dans l'OAP Patrimoine	13
Références cadastrales	AD 158

- **Bâti N°75** référencé au plan du patrimoine : 28 rue Adrien Le Moine

Epoque de construction	
Style de la construction	
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Maison visible sur une toile de C.Pissarro, Maisons à l'Hermitage et jardin de Maubuisson, collection privée, 1872 (PDRS 263)
	
Clôtures	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AD 157

- **Bâti N°76** référencé au plan du patrimoine : 30 rue Adrien Le Moine

Epoque de construction	Belle maison du XIXe
Style de la construction	
Gabarit de la construction	
Caractéristiques de la construction	Maison visible sur une toile de C.Pissarro, Maisons à l'Hermitage et jardin de Maubuisson, collection privée, 1872 (PDRS 263)
	 
Clôtures	
Référence dans l'OAP Patrimoine	
Références cadastrales	AD 156

ANNEXE 3 - Liste des arbres remarquables à protéger

(Article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

<p>1/ Hêtre pourpre</p>  <p>29 rue Eric de Martimprey</p>	<p>2/Cèdre</p>  <p>27 bis rue Eric de Martimprey</p>	<p>3/ Cèdre bleu</p>  <p>23 rue Eric de Martimprey</p>
<p>4/Erable</p>  <p>23 rue Eric de Martimprey</p>	<p>5 et 6/ Sapin et Séquoia</p>  <p>61 Eric rue de Martimprey</p>	<p>7/ Cèdre</p>  <p>3 rue Saint-Jean</p>

8/ Sophora pleureur



78 rue Pierre Butin

9/ Paulownia



36 rue Alexandre Prachay

ANNEXE 4 - Liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- Le dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen