



Ville de Cergy
Révision du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé par
délibération du Conseil Municipal
en date du 17 décembre 2015



SOMMAIRE

TITRE 1 :	INTRODUCTION	3
TITRE 2 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
	ZONE UA	11
	ZONE UB	30
	ZONE UC	47
	ZONE UI.....	65
TITRE 3 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	80
	ZONE AU	81
	ZONE AUib	84
TITRE 4 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	97
	ZONE A.....	98
TITRE 5 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	109
	ZONE N.....	110
ANNEXES :		
	ANNEXE 1 : DÉFINITIONS	121
	ANNEXE 2 : LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES ET ESPACES PAYSAGERS À PROTEGER	129
	ANNEXE 3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	131
	ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES SECTEUR DES CLOSBILLES	134

TITRE 1

INTRODUCTION

CHAPITRE 1 – CHAMP D'APPLICATION, PORTÉE ET CONTENU DU RÈGLEMENT

Ce règlement est établi en application des articles L 123-1 et R 123-4 et suivants du Code de l'urbanisme

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Cergy. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL DU RÈGLEMENT

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (Installations classées pour la protection de l'environnement, etc.)

ARTICLE 3 – CUMUL DES RÉGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, en s'ajoutant à l'application des dispositions du présent règlement :

1 – Les règles générales d'urbanisme :

- Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme :

Il s'agit des articles suivants, résumés :

⇒ **Article R 111-2** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique.

⇒ **Article R 111-4** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

⇒ **Article R 111-5** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, si la desserte des terrains notamment pour des engins de lutte contre les incendies n'est pas assurée

⇒ **Article R 111-15** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

⇒ **Article R 111-21** : (*sauf en ZPPAUP et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur*) : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels ou urbains ou la conservation des perspectives monumentales.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

L 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics

L 111-9 et L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
L 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
L 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation

2 – Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs.

3 – Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe du présent document.

4 – S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques :

L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont au nombre de quatre :

- la **zone UA** repérée au plan par l'indice UAa et UAb
- la **zone UB** repérée au plan par l'indice UBa et UBb
- la **zone UC** repérée au plan par l'indice UCa et UCb, UCc1, UCc2, UCd, UCe
- la **zone UI** repéré au plan par les indices U1a et U1b

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- la **zone AU** repérée au plan par l'indice AU (Port Cergy 2) comportant un secteur AUp (zone rouge du PPRI) et
- **AUIb** (Plaine des Linandes),

Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont au nombre de deux :

- la **zone A** repérée au plan par l'indice A et A1
- la **zone N** repérée au plan par l'indice N, N1, N2, N3, N4 et N5

Les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1, R 123-10 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme

Les prescriptions relatives aux emplacements réservés pour la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 123-2 b) du Code de l'urbanisme

Les prescriptions relatives aux secteurs de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger en application des dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme

Le document graphique du règlement

Il s'agit d'un règlement présenté sous la forme d'une carte divisant l'espace en plusieurs zones :

- Les zones urbaines, dites « zones U » : ce sont « 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 » (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
- Les zones agricoles, dites « zones A » : il s'agit des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.123-7 du code de l'urbanisme).
- Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » : ce sont les « secteurs de la commune, équipés 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 » (article R.123-8 du code de l'urbanisme).
- Les zones AU dites « à urbaniser ».

Les plans de zonage et le règlement graphique délimitent aussi des secteurs particuliers,

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer
- les emplacements réservés (notamment pour la construction future d'équipements publics).
- les emplacements réservés pour la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 123-2 b) du Code de l'urbanisme
- les secteurs de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme
- les éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger en application des dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme

Le règlement

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables.

- Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit
- Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)
- Article 5 : Caractéristique des terrains - supprimé par la loi ALUR
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions

INTRODUCTION

- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espace libre et plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol - supprimé par la loi ALUR
- Article 15 : Les obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

CHAPITRE 2 – RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 – ADAPTATIONS MINEURES

L'avant avant dernière alinéa de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des **adaptations mineures motivées** rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**.

ARTICLE 2 – PERMIS DE DÉMOLIR

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir pour partie ou en totalité un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir **un permis de démolir** conformément aux dispositions de l'article L 430-1 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007.

ARTICLE 3 – CLOTURE

Sur l'ensemble du territoire communal, doit être précédée d'une **déclaration préalable**, l'édification d'une clôture conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 et suivants du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007.

ARTICLE 4 – RAVALEMENT

Sur l'ensemble du territoire communal, doit être précédée d'une **déclaration préalable**, les travaux de ravalement conformément à la délibération du conseil municipal du 16 mai 2014.

ARTICLE 5 – DIVISION DE TERRAIN

En secteur de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), sont soumises à **déclaration préalable** les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par vente ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à permis d'aménager conformément aux dispositions de l'article L 111-5-2 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007.

Dans le cadre des opérations de lotissements (PA et DP) les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot.

ARTICLE 6 – COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE OU DÉMOLITION

En application des dispositions de l'article L 111-3 du code de l'Urbanisme la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition

d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

ARTICLE 8 – PROTECTIONS-RISQUES ET NUISANCES : RETRAIT ET GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Bien que n'ayant pas pour objet de prescrire des mesures relatives à la stabilité ou la solidité des constructions, le présent règlement invite les constructeurs à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans l'ensemble des zones du P.L.U.

ARTICLE 9 – STATIONNEMENT

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

ARTICLE 10 - PPRI

Rappel : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise a été révisé et approuvé le 5 juillet 2007. Il concerne le sud de la commune. Il figure dans les annexes servitudes.

Le PPRI a pour objectif de cartographier l'étendue de la zone inondable en cas de crue d'occurrence centennale. Cette cartographie permet d'identifier les zones vulnérables. Un règlement définit des règles précises relatives à l'urbanisation et à la construction dans ces zones, afin de limiter les risques pour les personnes et les biens.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES

Zone UA

La zone UA, d'une superficie d'environ 70 ha, correspond principalement au centre ancien traditionnel et au secteur résidentiel limitrophe.

Cette zone est composée, comme le montre le document graphique du PLU, des secteurs dénommés UAa et UAb. L'objectif est de conserver l'esprit et les caractéristiques du Village, en l'occurrence l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager qui découle de la présence végétale importante.

Le secteur UAa correspond au cœur du centre ancien, caractérisé par un village-rue aux abords de la rue Nationale et son prolongement vers le sud. Les constructions affectées à l'habitation sont implantées généralement sur de petites parcelles, en ordre continu avec une faible hauteur.

Une partie des quartiers de Gency et de Ham-Cergy est également intégrée dans le secteur UAa.

Le secteur UAb assure la continuité du secteur UAa. Il comprend principalement de l'habitat pavillonnaire diffus sur de grandes et moyennes parcelles dans les principaux secteurs suivants : Les Lozères, Les Noues, Les Basses Celettes et le sud-est d'Ham-Cergy, frontalier de la commune de Neuville. Ces différents quartiers ont la particularité d'assurer la jonction entre le bâti du village ancien et le bâti de la ville nouvelle.



ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités industrielles.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et caravaniers permanents et saisonniers
- Le stationnement des caravanes, sauf celles nécessaires aux chantiers.
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux liés aux activités autorisés
- L'ouverture de toute carrière et décharge.
- Les parcs d'attraction.
- Les nouvelles constructions ou extensions d'immeubles grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone permanente d'interdiction liée à la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures). Les annexes servitudes délimitent les secteurs concernés.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) définies dans l'annexe I – DEFINITIONS sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

Rappel : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise a été révisé et approuvé le 5 juillet 2007. Il concerne le sud de la commune. Il figure dans les annexes servitudes.

Le PPRI a pour objectif de cartographier l'étendue de la zone inondable en cas de crue d'occurrence centennale. Cette cartographie permet d'identifier les zones vulnérables. Un règlement définit des règles précises relatives à l'urbanisation et à la construction dans ces zones, afin de limiter les risques pour les personnes et les biens.

2-1 Dans tous les secteurs (UAa et UA b) peuvent être autorisés sous conditions :

- Les établissements de toute nature et les installations classés nouvelles, quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire et/ou qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone ou des usagers de la ville(exemple : laveries, drogueries, installations de chauffage ou réfrigération, parking....) et qu'ils ne présentent aucun danger et inconvénient pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et des monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- Le stockage de matériel ou quelconque objet en façade sur la voie publique sous réserve de l'obtention d'une autorisation du gestionnaire de la voie ou du terrain surplombé.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ou liés à la mise en œuvre des réseaux techniques.
- Les constructions à usage d'entrepôt liées à une occupation des sols autorisées à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 100 m² de surface de plancher des constructions
- Les constructions à usage de commerce, bureaux et d'artisanat à condition pour les commerces que la surface affectée n'excède pas 300 m² de surface de vente par unité commerciale et 500 m² de plancher des constructions pour les constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat.
- Les Etablissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) 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 soumise aux services compétents.
- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise (PPRIVO) approuvé par arrêté préfectoral le 5 juillet 2007 les occupations des sols qui respectent les prescriptions du plan n° 2.3.

2-2 En application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme et afin de mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale prévus par le PADD et l'orientation d'aménagement et de programmation les projets de constructions comprenant 30 logements et plus devront comprendre un nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU conforme aux pourcentages fixés sur le plan de zonage n° 1.5. Ce plan délimite les secteurs concernés et indique pour chaque secteur la part minimale et maximale de logements locatifs sociaux à réaliser pour ces opérations.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport 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 (cf. plan n° 4.1), portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Cergy 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 sont présentés en annexe du PLU.

2 - Risque d'inondation pluviale

Le thalweg à l'origine du risque de ruissellement sur le territoire de la commune de Cergy est représenté aux plans n° 1.2, 1.3 et 1.4.

3 - Risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines

Toutes mesures devront être prises conformément au PPR (Plan de Prévention des Risques) et à l'avis du service des carrières après dépôt de la demande d'autorisation de construire pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées à l'intérieur du périmètre de risques d'effondrement représenté au plan n° 3.

4 - Protection des sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Cergy figure au plan n° 4.3.

En vertu des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

5 - Retrait-gonflement des sols argileux

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol, annexé au rapport de présentation, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans les annexes du dossier de PLU.

6 - Zones d'alluvions compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. En outre, le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés entre autre au ramassage des déchets et autres ordures ménagères.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel sera toléré à condition de respecter également les conditions mentionnées ci-dessous.

Conformément à la réglementation en vigueur, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant obligatoire.

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

L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif approuvé par délibérations de la C.A.C.P. et du S.I.A.R.P. ainsi qu'au zonage d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et conforme au plan de zonage d'assainissement pluvial annexé. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetée dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Par ailleurs, en cas de réalisation de toiture terrasse un soin particulier doit être apporté au traitement des eaux de pluie captées en surface de couverture afin de limiter au maximum les problèmes de stagnation et d'infiltration dans les constructions.

Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, ce dernier devant assurer en outre une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :

- les eaux non infiltrées seront écoulees dans le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite maximum de 5 l/s (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3);
- tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ; l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur ; en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle : bassins, réservoirs, etc... ; le débit de fuite maximum est de 2l/s/ha (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings ; les eaux transitant sur la voirie et les parkings doivent subir au préalable un traitement à l'aide d'un déboureur – déshuileur.

Sauf cas d'impossibilité technique qui rendraient l'opération impossible les matériaux de revêtement du sol devront être absorbants ou drainants afin de limiter au maximum les rejets d'eau de pluie et la vitesse des débits sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, enterrée ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Les prescriptions de la Collectivité ci-après sont celles du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

Pour les projets de construction de logements collectifs et pavillonnaires lotis ou les réhabilitations de logements collectifs et pavillonnaires lotis, la Collectivité préconise la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées (BAVE) pour la collecte des ordures ménagères. Le projet doit intégrer la mise en place des BAVE en respectant les prescriptions suivantes

- Dans le cadre d'une ZAC, le projet de réseau de BAVE implantées sur le domaine privé ou public doit s'inscrire dans l'opération d'aménagement global
- Dans le cadre de projets de réhabilitation de logements, la Collectivité se réserve le droit d'imposer la mise en place de BAVE sur le domaine privé ou, si leur implantation n'est pas possible sur le domaine privé, sur le domaine public.

Par ailleurs, pour optimiser les circuits de collecte des ordures ménagères et/ou répondre à des besoins spécifiques d'aménagement, la Collectivité peut proposer aux bailleurs et/ou copropriétés la mise en place de Bave.

Les constructions nouvelles devront envisager la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées pour les 3 flux suivants et aux quantités respectives :

- ordures ménagères résiduelles : 1 borne de 5 m³ pour 50 logements maximum
- emballages et papiers : 1 borne de 5 m³ pour 50 logements maximum
- verre : 1 borne de 4 m³ pour 400 logements maximum

Lorsque le projet se compose de logements spécifiques tels que les résidences étudiants, jeunes travailleurs ou personnes âgées, les prescriptions ci-dessus doivent être adaptées afin de répondre aux spécificités des modes de production de déchets liés à la nature du programme.

Au-delà des quantités, des prescriptions techniques et de fonctionnement sont à prendre en considération. Les bornes ordures ménagères résiduelles et emballages ne devront pas se trouver à plus de 30 mètres de la sortie du bâtiment de l'utilisateur (50 mètres sont tolérés si les BAVE sont implantées sur la trajectoire obligatoire de circulation des habitants). Un dégagement de 8 mètres en hauteur et un maximum de 4,50 mètres en latéral sont nécessaire pour la faisabilité de la collecte. Un dossier de prescriptions techniques plus précis est à demander auprès de la collectivité.

Dans le cas où il n'est pas possible techniquement d'implanter des bornes enterrées, ou si cela ne semble pas opportun par la collectivité, un local déchets doit être prévu selon les prescriptions données

par la collectivité afin de stocker les ordures ménagères résiduelles, les emballages et papiers en conteneurs.

En outre, il est obligatoire, à partir de 10 logements et quel que soit le mode de collecte des ordures ménagères de prévoir un espace de stockage des encombrants, toujours selon les prescriptions données par la Collectivité.

Pour les commerces il est également obligatoire de prévoir un lieu de stockage spécifique pour la production de leurs déchets en respectant les règles d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES,

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, qui ne pourraient pas respecter les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés avec le même retrait que celui de la construction existante.

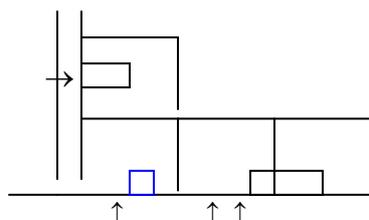
6.2 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

6.2.1 Secteur UAa

6.2.1.a - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise publique. En cas d'alignement inscrit aux plans n° 1.2, 1.3 et 1.4, les constructions doivent être implantées sur cet alignement.

Toutefois, pour permettre d'harmoniser les façades, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante implantée différemment, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.2.1.b - Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les parcelles limitrophes d'autres emprises (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*) les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions de l'article 6.2.1a s'appliquent.



6.2.2 Secteur UAb

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre, excepté lorsque l'implantation est indiquée aux plans 1.2, 1.3 et 1.4. En cas d'alignement inscrit aux plans n° 1.2, 1.3 et 1.4, les constructions doivent être implantées sur cet alignement.

6.3 EXCEPTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les dispositions du 6-1 et 6-2 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (17/12/2015).

ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension, la surélévation des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecterait pas les règles de la zone, peuvent être implantées en retrait des limites séparatives à condition que la marge d'isolement de la construction existante ne soit pas diminuée. Cette règle ne s'applique pas à la limite de fond de parcelle.

7.2 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

7.2.1 Secteur UAa

Dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou sur au moins une des limites séparatives latérales. Quant aux limites de fond de parcelle situées dans ladite bande, l'implantation des constructions peut se faire en limite ou en retrait.

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à une construction à usage d'habitation et inversement.

Au-delà de la bande de 25 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, se référer aux dispositions du paragraphe 7.3 portant sur la règle générale applicable aux marges d'isolement (définition dans l'annexe 1 du règlement).

7.2.2 Secteur UAb

Dans le cas de constructions à l'alignement, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives latérales ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond, avec un recul de 1,90 m minimum, à l'exception des extensions en rez de chaussée (vérandas...), des abris de jardins, des

pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

En cas de retrait, se référer aux dispositions du paragraphe 7.3 portant sur la règle générale applicable aux marges d'isolement (définition dans l'annexe 1 du règlement).

7.2.3 Exceptions

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers s'implantent soit sur les limites séparative, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les dispositions du 7-1 et 7-2 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (17/12/2015).

7.3 RÈGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

7.3.1 Secteur UAa

La largeur (L) des marges d'isolement (définition dans l'annexe 1 du règlement) est au moins égale à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 3 m.

Cette largeur peut être réduite à 2 m si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies.

Les constructions annexes (définition dans l'annexe 1 du règlement) peuvent s'implanter à sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre en fonction des dispositions des lieux et si elles sont justifiées par des motifs techniques, architecturaux, sécuritaires ou sanitaires.

7.3.2 Secteur UAb

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 4 m.

Cette largeur peut être réduite à 2 m 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.

Pour les constructions annexes (définition en annexe1), d'autres implantations peuvent être autorisées en fonction de la configuration des lieux et si elles sont justifiées par des motifs techniques, architecturaux, sécuritaires ou sanitaires.

ARTICLE UA 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 SECTEUR UAa

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de la toiture (ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse) de la construction la plus élevée des deux avec un minimum de 2 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2 m, pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

8.2 SECTEUR UA**b**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la toiture (ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse) de la construction la plus élevée des deux avec un minimum de 3 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de toiture (ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse) de la construction la moins élevée avec un minimum de 3 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 m, pour les parties de construction se faisant face, ne comportant pas de baies éclairantes dans les pièces d'habitation ou de travail.

8.3 EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, isolation par l'extérieur etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 SECTEUR UA**a**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie totale de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les rez-de-chaussée à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux et d'entrepôt lié à une occupation des sols autorisée.

9.2 SECTEUR UA**b**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de la superficie totale de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les rez-de-chaussée à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux et d'entrepôt lié à une occupation des sols autorisée.

9.3 EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas à la construction d'annexe dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m².

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE :

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Générale de France (N.G.F.)
- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet
- Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, panneaux solaires et photovoltaïques, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

10.1 SECTEUR UAa

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m mesuré à partir du terrain naturel à l'égout du toit en cas de toiture en pente, 8 m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 m au faîtage. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, tout en restant dans la limite autorisée. Un dépassement de 1 m pourra être toléré afin de prendre en compte la déclivité du terrain.

10.2 SECTEUR UAb

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m mesuré à partir du terrain naturel à l'égout du toit en cas de toiture en pente, 10 m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse et 12 m au faîtage. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, tout en restant dans la limite autorisée. Un dépassement de 1 m pourra être toléré afin de prendre en compte la déclivité du terrain.

10.3 EXCEPTIONS

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des équipements liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas limitée.

10.4 CONE DE VUE

Les constructions localisées dans l'axe d'un cône de vue, repéré au plan n° 1.6, ne doivent pas excéder une hauteur de 10 m au faîtage.

ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les antennes de radiotéléphonie ou radioélectriques devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics devront s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les toitures à pente seront à privilégier, en cas de réalisation de toitures terrasses ces dernières devront être traitées comme une cinquième façade. Les toitures terrasses végétalisées seront encouragées par leur aspect et pour assurer la rétention partielle des eaux pluviales.

Les matériaux de façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

Les murs pignons, mitoyens ou non doivent être évités et lorsqu'ils sont édifiés ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Les marges de recul dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

Lorsqu'il est fait usage de matériaux de façade destinés à être recouverts d'un enduit ou autre bardage ces derniers ne peuvent être laissés à l'état brut.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci permettront la vue de l'espace planté les séparant du bâti. Elles seront constituées de maçonnerie et/ou serrureries sur massif maçonné et/ou grillage et/ou haies vives. Les murs pleins seront proscrits au-dessus de 0,70 m. S'il y a des clôtures en cœur d'opération séparant les espaces verts intérieurs contigus, elles seront conçues d'une manière unitaire et devront avoir une hauteur qui ne pourra excéder 2 m, sauf pour des motifs architecturaux ou liés à la sécurité.

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

Les panneaux solaires doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique. Leur localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse il faudra éventuellement adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux. Les panneaux solaires éventuels ne doivent pas être visibles du domaine public, tout particulièrement dans les constructions anciennes de

la ZPPAUP et être plutôt intégrées au sol dans les jardins ou sur des toitures plates, ou des appentis, qui seraient dans les jardins et non visibles du domaine public.

Les édifices techniques (gaines d'ascenseurs...) les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique justifiée, ces derniers seront intégrés dans des volumes fermés et lorsqu'ils sont installés en toiture ne dépasseront jamais la hauteur maximale autorisée à l'article 10.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés si ces derniers sont dissimulés sous des ornements en matériaux de qualité. A défaut les coffres seront installés à l'intérieur de la construction.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées architecturalement à la construction.

11.2 BATIMENTS REMARQUABLES REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails de toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique le cas échéant.

Les travaux portant sur la modification des façades, réalisés sur les bâtiments remarquables listés à l'annexe 2 du règlement, devront respecter une certaine cohérence de matériaux et de compositions.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

La liste complète des bâtiments remarquables est jointe en annexe n°2 du présent règlement et ils sont repérés sur le document graphique n° 1.6.

ARTICLE UA 12 –LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aux aménagements, aux installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme.

12.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

En cas de conception de parkings souterrains pour les constructions 10 % des places totales obligatoires pourront être réalisées en surface afin notamment d'éviter le report des véhicules visiteurs sur le domaine public. Cette recommandation devient caduc à partir du moment où l'entrée au souterrain se fait sans contrainte. Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de conception de parkings souterrains, ceux-ci devront être réalisés en décaissés afin d'éviter les différences de niveaux parking/RDC des immeubles.

12.2 Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1,3 place par logement

Pour les constructions à destination d'habitation spécifiques (résidences étudiants, jeunes travailleurs et seniors à l'exception des résidences médicalisées) :

- 1 place pour 3 logements

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 3 places de stationnement pour **500 m²** de surface de plancher dans les périmètres de 500 m autour des gares
- 7 places de stationnement pour **500 m²** de surface de plancher dans les autres secteurs

Pour les constructions à destination de commerce:

- Surface ≤ 300 m² de surface vente : 2 places / commerce.
- Entre 300 et 2 000 m² de surface de vente : 12 places / 1 000 m² vente
- Entre 2 000 et 5 000 m² de surface de vente : 20 places / 1 000 m² de surface de vente.
- Entre 5 000 et 10 000 m² de surface de vente : 25 places / 1 000 m² de surface de vente.
- Au-delà de 10 000 m² de surface de vente
 - 35 / 2 000 m² de surface de vente dans un périmètre de 500 m autour des gares
 - En dehors du périmètre des 500 m autour des gares : 35 places / 1000 m² de surface de vente

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour **50 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres
- 1 emplacement pour le stationnement des cars pour les constructions comprenant 100 chambres et plus

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 4 places pour **1000 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (définition en annexe 1) le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de

l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc publics de stationnement à proximité...)

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

12.3 En application des dispositions de l'article L123-1-12 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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied ne doit pas excéder 300 mètres.

12.4 Les résultats en nombre de places découlant des normes précitées et suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure.

12.5 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² de surface de plancher des constructions, de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré, calculé selon les règles ci-avant (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'entrée en vigueur du PLU).

12.6 En cas de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré calculé selon les règles ci-avant (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'entrée en vigueur du PLU).

12.7 En cas de redécoupage (recomposition intérieure d'un bâti en différents volumes habitables avec ou sans mise en copropriété), d'extension ou de surélévation d'une construction existante, il est

demandé de réévaluer le nombre de places en fonction du besoin supplémentaire généré par ces transformations.

12.8 Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings des établissements recevant du public leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

12.9 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.
- Pour les équipements scolaires, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues à raison d'1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

12.10 Prescriptions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements et de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

12.11 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement

Dimensions minimales des places de stationnement pour :

Commerce, Habitat, bureaux, parcs de stationnement publics ou privés :

Longueur : 5 m, largeur : 2,50 m.

Personnes à mobilité réduite : Longueur : 5,50 m, largeur : 3,30 m.

La rampe d'accès devra présenter un palier horizontal de 5 mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique.

Un dégagement pouvant être commun à plusieurs places, devra être réalisé avec un minimum de 6 m pour les commerces, pour l'habitat, les bureaux et les parcs de stationnement publics ou privés.

Dans le cas d'une aire de stationnement comportant au maximum 10 places un dégagement inférieur à 6 mètres peut être toléré à condition que l'aménagement garantisse le bon fonctionnement et l'accessibilité des places.

ARTICLE UA 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

En secteur UAa

30% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts

En secteur UAb

40% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts

Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement les obligations ci-dessus doivent être réalisées en espace de pleine terre.

Pour les autres constructions de logements et les autres catégories de constructions les obligations fixées ci-dessus peuvent être réalisées par :

- Des espaces de pleine terre
- Des espaces végétalisés sur dalle comportant une épaisseur minimale de 60 cm de pleine terre et comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité
- Des toitures végétalisées comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Dans ce cas le ratio suivant s'applique : 2 m² de toiture végétalisée correspondent à 0,5 m² d'espace verts.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Aménagement des espaces libres, plantations

Les espaces plantés doivent comporter, au minimum :

- En cas de surface libre d'un seul tenant supérieure à 400 m² : 1 arbre de 1^{ère} grandeur (cf. définition) par 400 m² de surface libre.
- En cas de surface libre d'un seul tenant entre 250 m² et inférieure à 400 m² : 1 arbre de 2^{ème} grandeur.
- En cas de surface libre d'un seul tenant entre 100 m² et inférieure à 250 m² : 1 arbre de 3^{ème} grandeur.

Il est préconisé la plantation d'essences locales ou issues du Bassin Parisien.

Aires de stationnement et cheminements piéton : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, seront privilégiés les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.2 ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

13.2.1 Les espaces remarquables

Les éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L.123.1.5 III 2° du Code de l'urbanisme doivent être préservés (cf. plan n° 1-6). Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers remarquables repérés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect de cet élément de paysage protégé.

Dans ces espaces, peuvent être autorisés ponctuellement des voies d'accès ou des places de stationnement ou des équipements à condition que ces aménagements ne compromettent pas la pérennité des arbres et éléments paysager.

13.2.2 Les cheminements des circulations douces

Les cheminements des circulations douces figurant au plan n° 1-6 doivent être préservés. Les tracés des liaisons douces et des parcours de promenade pourront être déviés dans le cadre d'une opération d'aménagement.

13.2.3 Les cheminements piétons

Les chemins piétons figurant au document graphique doivent être préservés.

13.3 SECTEUR UAb

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentairement à celles des dispositions 13.1 et 13.2.

13.3.1 Aménagement particulier des marges de recul

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

13.3.2 Parcs de stationnement et leurs accès

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

ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Afin de tendre vers l'excellence environnementale il convient de mettre en œuvre les dispositifs permettant d'évoluer vers la construction de bâtiments à énergie passive et au-delà les constructions à énergie positive.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il convient de prévoir le raccordement des nouveaux projets de construction à la fibre optique. Dans le cadre d'une opération d'ensemble les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires pour assurer le cheminement des câbles optiques devront être prévues jusqu'au domaine public de manière à pouvoir raccorder au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Zone UB

La zone UB, d'une superficie d'environ 216 ha, correspond, principalement, au cœur résidentiel de la ville nouvelle.

Cette zone, est composée, comme le montre le document graphique du PLU, des secteurs dénommés UBa et UBb.

Le secteur UBa du PLU correspond à de nombreux quartiers résidentiels de la ville nouvelle.

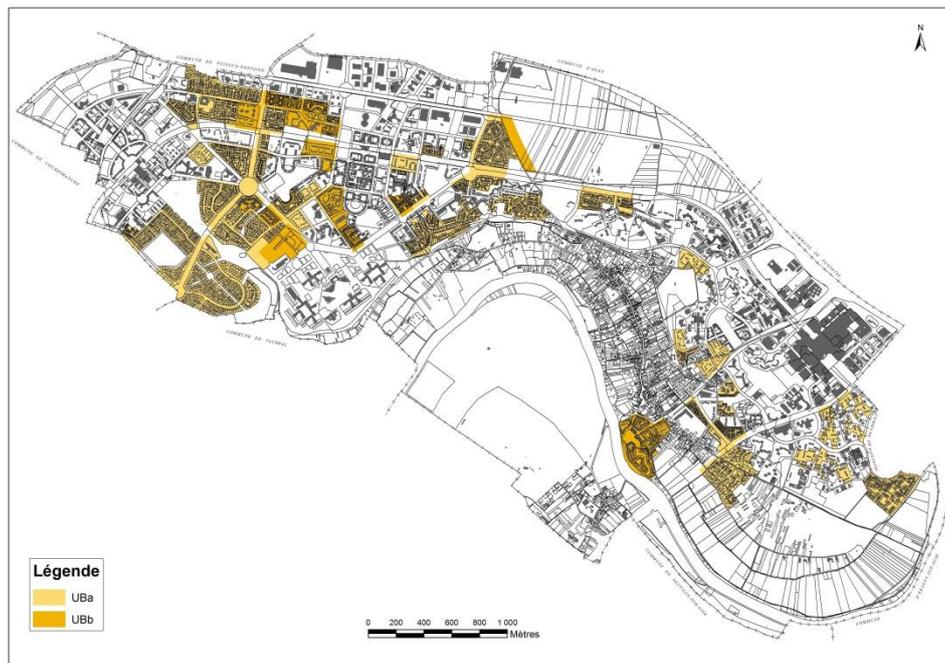
Il s'agit de quartiers issus de ZAC dont les constructions sont marquées par une architecture contemporaine et un bâti assez dense. Ce secteur comprend un tissu à dominante d'habitations individuelles d'une hauteur type R+2, construites de manière très ordonnées sur de petites unités foncières. Ce secteur abrite aussi de petits collectifs. L'ensemble du tissu du secteur UBa du PLU a été réalisé à partir des années 70 selon une planification de la puissance publique à travers les ZAC.

Différents quartiers ou îlots de Cergy correspondent à cette urbanisation caractéristique de la ville nouvelle : quelques îlots à L'Orée du bois, dans les Bords d'Oise, à l'Axe Majeur/Horloge, la moitié Est des Hauts-de-Cergy et le quartier des Heuruelles.

Le secteur UBa est concerné par le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage du lavoir et celui des captages Cergy n°1 et n°3 et le secteur UBb est concerné par le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage du lavoir.

Le secteur UBb du PLU concerne seulement quelques îlots du quartier Axe Majeur/Horloge et du quartier Grand Centre

Il a pour particularité de faire la transition entre les quartiers d'habitat résidentiel contemporain (UBa) et les quartiers denses de la ville (zone UC). Il est caractérisé par du petit collectif de type R+4 et quelques habitations individuelles. Tout comme UBa, le secteur UBb est issu de la planification publique qui s'est traduite par des ZAC et des PAZ. Le site de la Lanterne et la rue de la Veillée sont aussi situés en UBb. Cette zone concerne également le quartier des Closbilles.



ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs (UBa et UBb)

- Les dépôts de toute nature
- Les activités industrielles
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravaniers permanents et saisonniers
- Le stationnement des caravanes, sauf celles nécessaires aux chantiers.
- L'ouverture de toute carrière et décharge
- Les parcs d'attraction.
- 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. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.
- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement 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.
- Les nouvelles constructions ou extensions d'immeubles grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone permanente d'interdiction liée à la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures)

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) définies dans l'annexe I – DEFINITIONS sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

Rappel : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise a été révisé et approuvé le 5 juillet 2007. Il concerne le sud de la commune. Il figure dans les annexes servitudes.

Le PPRI a pour objectif de cartographier l'étendue de la zone inondable en cas de crue d'occurrence centennale. Cette cartographie permet d'identifier les zones vulnérables. Un règlement définit des règles précises relatives à l'urbanisation et à la construction dans ces zones, afin de limiter les risques pour les personnes et les biens.

2-1 Dans tous les secteurs (UBa et UBb) peuvent être autorisés sous conditions :

- Les établissements de toute nature et les installations classés nouvelles, quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire et/ou qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone ou des usagers de la ville(exemple : laveries, drogueries, installations de chauffage ou réfrigération, parking....) et qu'ils ne présentent aucun danger et inconvénient pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et des monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- Les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres

constructions situées en aval ou latéralement. (Règle d'exception qui s'applique uniquement aux secteurs situés dans les secteurs sujets à ruissellement pluvial).

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de l'application de l'article UB.11.
- Les opérations situées dans les secteurs sujets à ruissellement pluvial. Elles devront comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou aval de l'opération.
- Le stockage de matériel ou quelconque objet en façade sur la voie publique sous réserve de l'obtention d'une autorisation du gestionnaire de la voie ou du terrain surplombé
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ou liés à la mise en œuvre des réseaux techniques.

Les constructions à usage d'entrepôt liées à une occupation des sols autorisée à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 100 m² de surface de plancher des constructions.

Les constructions à usage de commerce, bureaux et d'artisanat à condition pour les commerces que la surface affectée n'excède pas 300 m² de surface de vente par unité commerciale et 500 m² de surface de plancher des constructions

- Les Etablissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) 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 soumise aux services compétents.
- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise (PPRIVO) approuvé par arrêté préfectoral du 5 juillet 2007, les occupations des sols qui respectent les prescriptions inscrites au plan n°2.3.

2-2 En application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme et afin de mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale prévus par le PADD et l'orientation d'aménagement et de programmation les projets de constructions comprenant 30 logements et plus devront comprendre un nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU conforme aux pourcentages fixés sur le plan de zonage n° 1.5. Ce plan délimite les secteurs concernés et indique pour chaque secteur la part minimale et maximale de logements locatifs sociaux à réaliser pour ces opérations.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport 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 5 mai 2001 (cf. plan n° 4.1), portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Cergy 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.

2 - Risque d'inondation pluviale

Le thalweg à l'origine du risque de ruissellement sur le territoire de la commune de Cergy est représenté aux plans n° 1.2, 1.3 et 1.4.

3 - Risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines

Toutes mesures devront être prises conformément au PPR et à l'avis du service des carrières après dépôt de la demande d'autorisation de construire pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées à l'intérieur du périmètre de risques d'effondrement représenté au plan n° 5.

4 - Protection des sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Cergy figure au plan n° 4.3.

En vertu des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

5 - Retrait-gonflement des sols argileux

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol, annexé au rapport de présentation, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans les annexes du dossier de PLU.

6 - Zones d'alluvions compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. En outre, le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés entre autre au ramassage des déchets et autres ordures ménagères.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

Le branchement sur le réseau collectif d’assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

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

L’évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l’objet d’une autorisation préalable.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou opération d’aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d’assainissement collectif approuvé par délibérations de la C.A.C.P. et du S.I.A.R.P. ainsi qu’au zonage d’assainissement.

Le secteur UBa est concerné par le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage du lavoir et celui des captages Cergy n°1 et n°3 et le secteur UBb est concerné par le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage du lavoir.

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserves de respecter les prescriptions liées aux captages.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et conforme au plan de zonage d’assainissement pluvial annexé. L’impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l’eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetée dans les collecteurs d’eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Par ailleurs, en cas de réalisation de toiture terrasse un soin particulier doit être apporté au traitement des eaux de pluie captées en surface de couverture afin de limiter au maximum les problèmes de stagnation et d’infiltration dans les constructions.

Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, ce dernier devant assurer en outre une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :

- les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite maximum de 5 l/s (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3);
- tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ; l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur ; en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle : bassins, réservoirs, etc... ; le débit de fuite maximum est de 2l/s/ha (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings ; les eaux transitant sur la voirie et les parkings doivent subir au préalable un traitement à l'aide d'un débourbeur – déshuileur.

Sauf cas d'impossibilité technique qui rendraient l'opération impossible les matériaux de revêtement du sol devront être absorbants ou drainants afin de limiter au maximum les rejets d'eau de pluie et la vitesse des débits sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, enterrée ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Les prescriptions de la Collectivité ci-après sont celles du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

Pour les projets de construction de logements collectifs et pavillonnaires lotis ou les réhabilitations de logements collectifs et pavillonnaires lotis, la Collectivité préconise la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées (BAVE) pour la collecte des ordures ménagères. Le projet doit intégrer la mise en place des BAVE en respectant les prescriptions suivantes

- Dans le cadre d'une ZAC, le projet de réseau de BAVE implantées sur le domaine privé ou public doit s'inscrire dans l'opération d'aménagement global
- Dans le cadre de projets de réhabilitation de logements, la Collectivité se réserve le droit d'imposer la mise en place de BAVE sur le domaine privé ou, si leur implantation n'est pas possible sur le domaine privé, sur le domaine public.

Par ailleurs, pour optimiser les circuits de collecte des ordures ménagères et/ou répondre à des besoins spécifiques d'aménagement, la Collectivité peut proposer aux bailleurs et/ou copropriétés la mise en place de Bave.

Les constructions nouvelles devront envisager la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées pour les 3 flux suivants et aux quantités respectives :

- ordures ménagères résiduelles : 1 borne de 5 m³ pour 50 logements maximum
- emballages et papiers : 1 borne de 5 m³ pour 50 logements maximum
- verre : 1 borne de 4 m³ pour 400 logements maximum

Lorsque le projet se compose de logements spécifiques tels que les résidences étudiants, jeunes travailleurs ou personnes âgées, les prescriptions ci-dessus doivent être adaptées afin de répondre aux spécificités des modes de production de déchets liés à la nature du programme.

Au-delà des quantités, des prescriptions techniques et de fonctionnement sont à prendre en considération. Les bornes ordures ménagères résiduelles et emballages ne devront pas se trouver à plus de 30 mètres de la sortie du bâtiment de l'utilisateur (50 mètres sont tolérés si les BAVE sont implantées sur la trajectoire obligatoire de circulation des habitants). Un dégagement de 8 mètres en hauteur et un maximum de 4,50 mètres en latéral sont nécessaire pour la faisabilité de la collecte. Un dossier de prescriptions techniques plus précis est à demander auprès de la collectivité.

Dans le cas où il n'est pas possible techniquement d'implanter des bornes enterrées, ou si cela ne semble pas opportun par la collectivité, un local déchets doit être prévu selon les prescriptions données par la collectivité afin de stocker les ordures ménagères résiduelles, les emballages et papiers en conteneurs.

En outre, il est obligatoire, à partir de 10 logements et quel que soit le mode de collecte des ordures ménagères de prévoir un espace de stockage des encombrants, toujours selon les prescriptions données par la Collectivité.

Pour les commerces il est également obligatoire de prévoir un lieu de stockage spécifique pour la production de leurs déchets en respectant les règles d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (17/12/2015).

ARTICLE UB 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation des constructions nouvelles sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives à l'exception des extensions en rez de chaussée (vérandas...) , des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (17/12/2015).

7.2 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives latérales ou au moins sur une des limites séparatives latérales, soit avec un recul minimum de 3 m en toutes les limites séparatives, à l'exception des constructions en rez de chaussée (vérandas...), des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers s'implantent soit sur les limites séparatives, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les constructions annexes (définition dans l'annexe 1 du règlement) peuvent s'implanter à sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre en fonction des dispositions des lieux et si elles sont justifiées par des motifs techniques, architecturaux, sécuritaires ou sanitaires.

ARTICLE UB 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

8.2 EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, isolation par l'extérieur etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers
- pour les constructions et installations nécessaires au service public ferroviaire
- pour les édicules techniques nécessaires à l'exploitation d'un parking.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

9.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie totale de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les rez-de-chaussée à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux et d'entrepôt lié à une occupation des sols autorisée.

9.2 EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas à la construction d'annexe dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m².

ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE :

- a) Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Générale de France (N.G.F.)
- b) La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet
- c) Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, panneaux solaires et photovoltaïques sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

10.1 SECTEUR UBa

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m mesuré à partir du terrain naturel existant à l'égout du toit en cas de toiture en pente, 11 m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse et 13 m au faîtage. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, tout en restant dans la limite autorisée. Un dépassement de 1 m pourra être toléré afin de prendre en compte la déclivité du terrain.

10.2 SECTEUR UBb

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 m mesuré à partir du terrain naturel existant à l'égout du toit et 19 m au faîtage. En cas de toiture en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel existant, tout en restant dans la limite autorisée. Un dépassement de 1 m pourra être toléré afin de prendre en compte la déclivité du terrain.

10.3 EXCEPTIONS

Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.

10.4 CONE DE VUE

Les constructions localisées dans l'axe d'un cône de vue, repéré au plan n° 1.6, ne doivent pas excéder une hauteur de 10 m au faîtage.

ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les antennes de radiotéléphonie ou radioélectriques devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics devront s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les toitures à pente seront à privilégier, en cas de réalisation de toitures terrasses ces dernières devront être traitées comme une cinquième façade. Les toitures terrasses végétalisées seront encouragées par leur aspect et pour assurer la rétention partielle des eaux pluviales.

Les matériaux de façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

Les murs pignons, mitoyens ou non doivent être évités et lorsqu'ils sont édifiés ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Les marges de recul dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

Lorsqu'il est fait usage de matériaux de façade destinés à être recouverts d'un enduit ou autre bardage ces derniers ne peuvent être laissés à l'état brut.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci permettront la vue de l'espace planté les séparant du bâti. Elles seront constituées de maçonnerie et/ou serrureries sur massif maçonné net/ou grillage et/ou haies vives. Les murs pleins seront proscrits au-dessus de 0,70 m. S'il y a des clôtures en cœur d'opération séparant les espaces verts intérieurs contigus, elles seront conçues d'une manière unitaire et devront avoir une hauteur qui ne pourra excéder 2 m, sauf pour des motifs architecturaux ou liés à la sécurité.

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

Les panneaux solaires doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique. Leur localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse il faudra éventuellement adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux.

Les édicules techniques (gaines d'ascenseurs...) les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique justifiée, ces derniers seront intégrés dans des volumes fermés et lorsqu'ils sont installés en toiture ne dépasseront jamais la hauteur maximale autorisée à l'article 10.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés si ces derniers sont dissimulés sous des ornements en matériaux de qualité. A défaut les coffres seront installés à l'intérieur de la construction.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées architecturalement à la construction.

Pour le secteur des Closbilles des dispositions complémentaires sont fixées en annexe 4 du présent règlement.

11.2 BATIMENTS REMARQUABLES REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments.

Les travaux portant sur la modification des façades, réalisés sur les bâtiments remarquables listés à l'annexe 2 du règlement, devront respecter une certaine cohérence de matériaux et de compositions.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

La liste complète des bâtiments remarquables est jointe en annexe n°2 du présent règlement et ils sont repérés sur le document graphique n° 1.6.

ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aux aménagements, aux installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme.

12.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

En cas de conception de parkings souterrains pour les constructions 10 % des places totales obligatoires pourront être réalisées en surface afin notamment d'éviter le report des véhicules visiteurs sur le domaine public. Cette recommandation devient caduc à partir du moment où l'entrée au souterrain se fait sans contrainte. Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de conception de parkings souterrains, ceux-ci devront être réalisés en décaissés afin d'éviter les différences de niveaux parking/RDC des immeubles.

12.2 Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1.3 place par logement

Pour les constructions à destination d'habitation spécifiques (résidences étudiants, jeunes travailleurs et séniors à l'exception des résidences médicalisées) :

- 1 place pour 3 logements

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 3 places de stationnement pour **500 m²** de surface de plancher dans les périmètres de 500 m autour des gares
- A moins de 500 mètres des trois gares il ne peut être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher
- 7 places de stationnement pour **500 m²** de surface de plancher dans les autres secteurs

Pour les constructions à destination de commerce:

- Surface \leq 300 m² de surface vente : 2 places / commerce.
- Entre 300 et 2 000 m² de surface de vente : 12 places / 1 000 m² vente
- Entre 2 000 et 5 000 m² de surface de vente : 20 places / 1 000 m² de surface de vente.
- Entre 5 000 et 10 000 m² de surface de vente : 25 places / 1 000 m² de surface de vente.
- Au-delà de 10 000 m² de surface de vente
 - 35 / 2 000 m² de surface de vente dans un périmètre de 500 m autour des gares
 - En dehors du périmètre des 500 m autour des gares : 35 places / 1000 m² de surface de vente

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour **50 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres
- 1 emplacement pour le stationnement des cars pour les constructions comprenant 100 chambres et plus

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 4 places pour **1000 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (définition en annexe 1) le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc publics de stationnement à proximité...)

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

12.3 En application des dispositions de l'article L123-1-12 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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied ne doit pas excéder 300 mètres.

A l'intérieur du secteur UBb de la plaine des Linandes, pour répondre aux obligations de création de places de stationnement fixées ci-avant il est possible de réaliser tout ou partie des places sur un autre terrain situé à l'intérieur de ce secteur. Ce parc de stationnement commun ne pourra être réalisé que sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisation du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation. Les cheminements piétons doivent être aménagés de manière à faciliter les déplacements entre les constructions et les parkings.

12.4 Les résultats en nombre de places découlant des normes précitées et suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure.

12.5 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² de surface de plancher des constructions, de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré, calculé selon les règles ci-avant (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'entrée en vigueur du PLU).

12.6 En cas de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré calculé selon les règles ci-avant (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'entrée en vigueur du PLU).

12.7 En cas de redécoupage (recomposition intérieure d'un bâti en différents volumes habitables avec ou sans mise en copropriété), d'extension ou de surélévation d'une construction existante, il est demandé de réévaluer le nombre de places en fonction du besoin supplémentaire généré par ces transformations.

12.8 Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings des établissements recevant du public leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

12.9 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.
- Pour les équipements scolaires, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues à raison d'1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

12.10 PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VOITURES ELECTRIQUES

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements et de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

12.11 NORMES TECHNIQUES A RESPECTER POUR LA REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dimensions minimales des places de stationnement pour :

Commerce, Habitat, bureaux, parcs de stationnement publics ou privés :

Longueur : 5 m, largeur : 2,50 m.

Personnes à mobilité réduite : Longueur : 5,50 m, largeur : 3,30 m.

La rampe d'accès devra présenter un palier horizontal de 5 mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique.

Un dégagement pouvant être commun à plusieurs places, devra être réalisé avec un minimum de 6 m pour les commerces, pour l'habitat, les bureaux et les parcs de stationnement publics ou privés.

Dans le cas d'une aire de stationnement comportant au maximum 10 places un dégagement inférieur à 6 mètres peut être toléré à condition que l'aménagement garantisse le bon fonctionnement et l'accessibilité des places.

ARTICLE UB 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

30 % au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts.

Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement les obligations ci-dessus doivent être réalisées en espace de pleine terre.

Pour les autres constructions de logements et les autres catégories de constructions les obligations fixées ci-dessus peuvent être réalisées par :

- Des espaces de pleine terre
- Des espaces végétalisés sur dalle comportant une épaisseur minimale de 60 cm de pleine terre et comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité
- Des toitures végétalisées comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Dans ce cas le ratio suivant s'applique : 2 m² de toiture végétalisée correspondent à 0,5 m² d'espace verts.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13.1.1 Aménagement des espaces libres, plantations

Les espaces plantés doivent comporter, au minimum :

- En cas de surface libre d'un seul tenant supérieure à 400 m² : 1 arbre de 1^{ère} grandeur (cf. définition) par 400 m² de surface libre.
- En cas de surface libre d'un seul tenant entre 250 m² et inférieure à 400 m² : 1 arbre de 2^{ème} grandeur.
- En cas de surface libre d'un seul tenant entre 100 m² et inférieure à 250 m² : 1 arbre de 3^{ème} grandeur.

Il est préconisé la plantation d'essences locales ou issues du Bassin Parisien.

Aires de stationnement et cheminements piéton : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, seront privilégiés les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.1.2 Aménagement particulier des marges de recul

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige et/ou plantes d'agrément et/ou passages dallés, etc...).

13.2 ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME**13.2.1 Les espaces remarquables**

Les éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés (cf. plan n° 1.6). Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers remarquables repérés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect de cet élément de paysage protégé

Dans ces espaces, peuvent être autorisés ponctuellement des voies d'accès ou des places de stationnement ou des équipements à condition que ces aménagements ne compromettent pas la pérennité des arbres et éléments paysager.

13.2.2 Les cheminements des circulations douces

Les cheminements des circulations douces figurant au plan n° 1-6 doivent être préservés. Les tracés des liaisons douces et des parcours de promenade pourront être déviés dans le cadre d'une opération d'aménagement.

ARTICLE UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la

consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Afin de tendre vers l'excellence environnementale il convient de mettre en œuvre les dispositifs permettant d'évoluer vers la construction de bâtiments à énergie passive et au-delà les constructions à énergie positive.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il convient de prévoir le raccordement des nouveaux projets de construction à la fibre optique. Dans le cadre d'une opération d'ensemble les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires pour assurer le cheminement des câbles optiques devront être prévues jusqu'au domaine public de manière à pouvoir raccorder au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Zone UC

La zone UC, d'une superficie d'environ 400 ha, correspond principalement aux quartiers denses de la ville.

Cette zone est composée, comme le montre le document graphique du PLU, des secteurs dénommés UCa, UCb, UCc1, UCc2, UCd et UCe.

Le secteur UCa du PLU correspond à des quartiers issus de ZAC dont les constructions sont marquées par une architecture contemporaine et un bâti caractérisé par une hauteur élevée. Les immeubles d'habitations collectives, particulièrement denses dans ce secteur, sont disposés sur de vastes unités foncières, tandis que les commerces de proximité sont localisés proche des gares RER et des axes structurants de la commune.

Le secteur UCa est concerné par le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage de Courdimanche, le périmètre de protection rapprochée (PPR) du captage de Courdimanche, le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage de Cergy « source du lavoir » et celui des captages de Cergy n° 1 et 3.

Le secteur UCb du PLU concerne uniquement le quartier du centre commercial « Les Trois Fontaines ».

Le secteur UCc1 du PLU correspond principalement à des zones d'activités économiques tertiaire et des zones d'habitat collectif.

Le secteur UCc2 du PLU concerne seulement une entité située sur la partie Nord-Est de la commune.

Le secteur UCd correspond à un des secteurs à vocation principale d'habitat du projet des Linandes.

Le secteur UCe correspond au site de projet des Marjoberts.



ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités industrielles.
- Les dépôts, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 2.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et caravaniers permanents et saisonniers.
- Le stationnement des caravanes, sauf celles nécessaires aux chantiers.
- L'ouverture de toute carrière et décharge.
- Les parcs d'attraction.
- 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. Une surélévation minimale de 0.50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.
- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement 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.
- Les nouvelles constructions ou extensions d'immeubles grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone permanente d'interdiction liée à la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures)

ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) définies dans l'annexe I – DEFINITIONS sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

2.1 DANS TOUS LES SECTEURS (UCa, UCb, UCc1, UCc2, UCd, UCe) PEUVENT ETRE AUTORISES SOUS CONDITIONS :

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserves de respecter les prescriptions liées au périmètre de protection rapprochée (PPR) du captage de Courdimanche.

- Les établissements de toute nature et les installations classées nouvelles, quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire et/ou qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone ou des usagers de la ville (exemple : laveries, drogueries, installations de chauffage ou réfrigération, parking...) et qu'ils ne présentent aucun danger et inconvénient pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et des monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- Les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement. (Règle d'exception qui s'applique uniquement aux secteurs situés dans les secteurs sujets à ruissellement pluvial).
- Les opérations situées dans les secteurs sujets à ruissellement pluvial. Elles devront comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou aval de l'opération.
- Le stockage de matériel ou quelconque objet en façade sur la voie publique sous réserve de l'obtention d'une autorisation du gestionnaire de la voie ou du terrain surplombé.

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les dépôts d'hydrocarbure compléments des postes distributeurs d'essence à condition qu'ils soient enterrés.
- Les Etablissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) 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 soumise aux services compétents.
- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise (PPRIVO) approuvé par arrêté préfectoral le 5 juillet 2007, les occupations des sols qui respectent les prescriptions inscrites au plan n° 3.

2.2 Les dispositions suivantes sont applicables sous réserves de respecter les prescriptions liées au périmètre de protection rapprochée (PPR) du captage de Courdimanche.

Dans le secteur UCa, les constructions de bureaux et d'artisanat à condition que la surface affectée n'excède pas 500 m² de surface de plancher des constructions,

2.3 Les dispositions suivantes sont applicables sous réserves de respecter les prescriptions liées au périmètre de protection rapprochée (PPR) du captage de Courdimanche.

Dans les secteurs UCa, UCc1 et UCc2, les constructions à usage d'entrepôt liées à une occupation des sols autorisée à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 1000 m² de surface de plancher des constructions.

2-4 En application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme et afin de mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale prévus par le PADD et l'orientation d'aménagement et de programmation les projets de constructions comprenant 30 logements et plus devront comprendre un nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU conforme aux pourcentages fixés sur le plan de zonage n° 1.5. Ce plan délimite les secteurs concernés et indique pour chaque secteur la part minimale et maximale de logements locatifs sociaux à réaliser pour ces opérations.

2-5 Une partie de la zone UCe est concernée par un emplacement réservé identifié en application des dispositions de l'article L 123-2 b) du Code de l'urbanisme A l'intérieur de ce périmètre délimité sur le plan 1.5, le programme global de logements qui sera réalisé devra comporter au minimum 15% et au maximum 20% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

2.6 Pour la partie du secteur UCa située dans le PPR du captage de Courdimanche, le projet de prescriptions du captage interdit un certain nombre d'activités et d'ICPE selon une liste et une classification dans la nomenclature ICPE.

Le projet de prescriptions interdit les excavations supérieures à 10 m sauf avis favorable de l'ARS préalablement consultée.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport 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 5 mai 2001 (cf. plan n° 4.1), portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Cergy 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.

2 - Risque d'inondation pluviale

Le thalweg à l'origine du risque de ruissellement sur le territoire de la commune de Cergy est représenté aux plans 1.2, 1.3 et 1.4.

3 - Risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines

Toutes mesures devront être prises conformément au PPR et à l'avis du service des carrières après dépôt de la demande d'autorisation de construire pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées à l'intérieur du périmètre de risques d'effondrement représenté au plan n° 2.1.

4 - Protection des sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Cergy figure au plan n° 4.3.

En vertu des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

5 - Retrait-gonflement des sols argileux

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol, annexé au rapport de présentation, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans les annexes du dossier de PLU.

ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. En outre, le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés entre autre au ramassage des déchets et autres ordures ménagères.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou extensions doivent répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d’assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel sera toléré à condition de respecter également les conditions mentionnées ci-dessous.

Conformément à la réglementation en vigueur, en cas d’absence de réseau public d’assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d’un système d’assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire.

Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant obligatoire.

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

L’évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d’eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l’objet d’une autorisation préalable.

Dans le cadre d’un projet d’ensemble et afin de remédier aux sérieux problèmes d’insalubrité que les villes peuvent engendrer, il est possible de mettre en place toute une série de mécanismes et d’équipements alternatifs permettant l’assainissement individuel ou semi collectif de quartiers urbains : fosses septiques ; égouts petit diamètre ; épuration extensive des eaux usées ; lagunage à macrophytes où les eaux usées pourront être épurées par un système de décantation progressif (type décanteur puis bassins de lagunage) avec le renfort de plantes aquatiques ; installation de fosses septiques "en condominium" (fosse recueillant les eaux de plusieurs maisons, filtres à gravier, des bassins de récupération des eaux....)

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou opération d’aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d’assainissement collectif approuvé par délibérations de la C.A.C.P. et du S.I.A.R.P. ainsi qu’au zonage d’assainissement.

Le secteur UCa est concerné par le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage de Courdimanche, le périmètre de protection rapprochée (PPR) du captage de Courdimanche, le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage de Cergy « source du lavoir » et celui des captages de Cergy n° 1 et 3.

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserves de respecter les prescriptions liées aux captages.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et conforme au plan de zonage d'assainissement pluvial annexé. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Par ailleurs, en cas de réalisation de toiture terrasse un soin particulier doit être apporté au traitement des eaux de pluies captées en surface de couverture afin de limiter au maximum les problèmes de stagnation et d'infiltration dans les constructions.

Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, ce dernier devant assurer en outre une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :

- les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite maximum de 5 l/s (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3);
- tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ; l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur ; en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle : bassins, réservoirs, etc... ; le débit de fuite maximum est de 2l/s/ha (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings ; les eaux transitant sur la voirie et les parkings doivent subir au préalable un traitement à l'aide d'un débourbeur – déshuileur.

Sauf en cas d'impossibilités techniques qui rendraient l'opération impossible les matériaux de revêtement de sol devront être absorbants ou drainants afin de limiter au maximum les rejets d'eau de pluie et la vitesse des débits sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, enterrée ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Les prescriptions de la Collectivité ci-après sont celles du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

Pour les projets de construction de logements collectifs et pavillonnaires lotis ou les réhabilitations de logements collectifs et pavillonnaires lotis, la Collectivité préconise la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées (BAVE) pour la collecte des ordures ménagères. Le projet doit intégrer la mise en place des BAVE en respectant les prescriptions suivantes

- Dans le cadre d'une ZAC, le projet de réseau de BAVE implantées sur le domaine privé ou public doit s'inscrire dans l'opération d'aménagement global
- Dans le cadre de projets de réhabilitation de logements, la Collectivité se réserve le droit d'imposer la mise en place de BAVE sur le domaine privé ou, si leur implantation n'est pas possible sur le domaine privé, sur le domaine public.

Par ailleurs, pour optimiser les circuits de collecte des ordures ménagères et/ou répondre à des besoins spécifiques d'aménagement, la Collectivité peut proposer aux bailleurs et/ou copropriétés la mise en place de Bave.

Les constructions nouvelles devront envisager la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées pour les 3 flux suivants et aux quantités respectives :

- ordures ménagères résiduelles : 1 borne de 5 m³ pour 50 logements maximum
- emballages et papiers : 1 borne de 5 m³ pour 50 logements maximum
- verre : 1 borne de 4 m³ pour 400 logements maximum

Lorsque le projet se compose de logements spécifiques tels que les résidences étudiants, jeunes travailleurs ou personnes âgées, les prescriptions ci-dessus doivent être adaptées afin de répondre aux spécificités des modes de production de déchets liés à la nature du programme.

Au-delà des quantités, des prescriptions techniques et de fonctionnement sont à prendre en considération. Les bornes ordures ménagères résiduelles et emballages ne devront pas se trouver à plus de 30 mètres de la sortie du bâtiment de l'utilisateur (50 mètres sont tolérés si les BAVE sont implantées sur la trajectoire obligatoire de circulation des habitants). Un dégagement de 8 mètres en hauteur et un maximum de 4,50 mètres en latéral sont nécessaires pour la faisabilité de la collecte. Un dossier de prescriptions techniques plus précis est à demander auprès de la collectivité.

Dans le cas où il n'est pas possible techniquement d'implanter des bornes enterrées, ou si cela ne semble pas opportun par la collectivité, un local déchets doit être prévu selon les prescriptions données par la collectivité afin de stocker les ordures ménagères résiduelles, les emballages et papiers en conteneurs.

En outre, il est obligatoire, à partir de 10 logements et quel que soit le mode de collecte des ordures ménagères de prévoir un espace de stockage des encombrants, toujours selon les prescriptions données par la Collectivité.

Pour les commerces il est également obligatoire de prévoir un lieu de stockage spécifique pour la production de leurs déchets en respectant les règles d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE UC 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise publique, ou en retrait de 3 mètres minimum. En cas d'alignement inscrit aux plans n° 1.2, 1.3 et 1.4, les constructions doivent être implantées sur cet alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (17/12/2015).

ARTICLE UC 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation des constructions nouvelles sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives à l'exception des vérandas, des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (17/12/2015).

7.2 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

A l'exception des extensions en rez de chaussée (vérandas...), des abris jardins, pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins, les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives latérales ou au moins sur une des limites séparatives latérales, soit avec un recul minimum de 5 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives du terrain. Cette règle s'applique également aux édicules techniques nécessaires à l'exploitation d'un parking qui sont autorisés à condition que ceux-ci soient traités de façon paysagère et que leur impact visuel soit limité.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers s'implantent soit sur les limites séparatives, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE UC 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

8.2 EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, isolation par l'extérieur etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers
- pour les constructions et installations nécessaires au service public ferroviaire
- pour les édifices techniques nécessaires à l'exploitation d'un parking.

ARTICLE UC 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur du secteur UCe les constructions doivent respecter les dispositions figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres secteurs de la zone UC.

ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE :

- a) Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Générale de France (N.G.F.)
- b) La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet
- c) Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, panneaux solaires et photovoltaïques sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

10.1 SECTEUR UCa

La hauteur des constructions ne peut excéder 23 m mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, tout en restant dans la limite autorisée. Un dépassement de 1 m pourra être toléré afin de prendre en compte la déclivité du terrain.

10.2 SECTEUR UCb

La hauteur des constructions ne peut excéder la norme 75.00 ngf.

10.3 SECTEUR UCc1

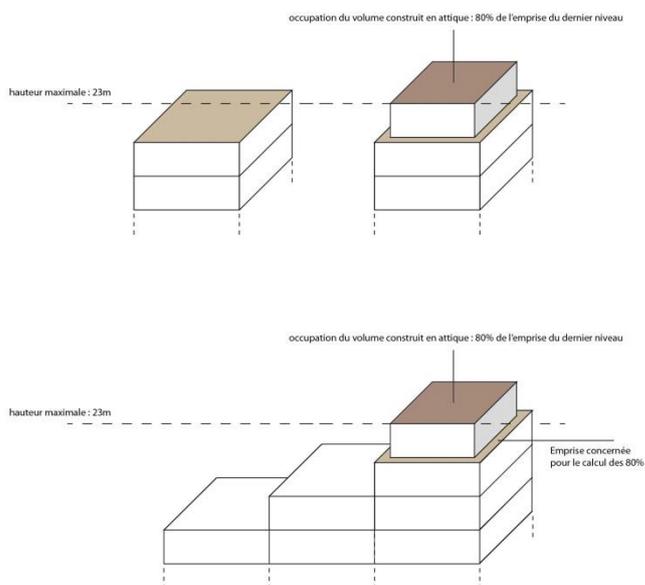
La hauteur des constructions ne peut excéder 30 m mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut. Cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, tout en restant dans la limite autorisée. Un dépassement de 1 m pourra être toléré afin de prendre en compte la déclivité du terrain.

10.4 SECTEUR UCc2

La hauteur des constructions ne peut excéder 37 m mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, tout en restant dans la limite autorisée. Un dépassement de 1 m pourra être toléré afin de prendre en compte la déclivité du terrain.

10.5 SECTEUR UCd

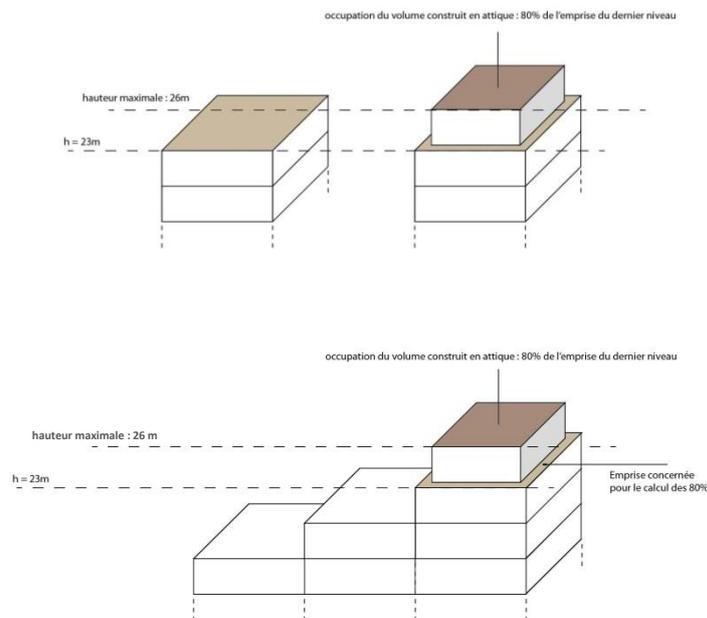
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 23 m mesurés à partir du terrain naturel au point le plus haut. Les niveaux situés au-dessus de 20 m seront traités en attique et intégreront un volume construit occupant au maximum 80% de l’emprise du dernier niveau de la construction avant l’attique.



10.6 SECTEUR UCe

La hauteur des constructions à destination de bureaux ne peut excéder 35 m mesuré à partir du terrain naturel au point le plus haut.

La hauteur des constructions à destination autre que bureaux ne peut excéder 26 m mesuré à partir du terrain naturel au point le plus haut. Les niveaux situés au-dessus de 23 mètres seront traités en attique et intégreront un volume construit occupant au maximum 80% l’emprise du dernier niveau de la construction avant l’attique.



10.7 EXCEPTIONS

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif et des équipements liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas limitée lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

10.8 CONE DE VUE

Les constructions localisées dans l'axe d'un cône de vue, repéré au plan n° 1.6, ne doivent pas excéder une hauteur de 10 m au faîtage.

ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les antennes de radiotéléphonie ou radioélectriques devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics devront s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Les toitures à pente seront à privilégier, en cas de réalisation de toitures terrasses ces dernières devront être traitées comme une cinquième façade. Les toitures terrasses végétalisées seront encouragées par leur aspect et pour assurer la rétention partielle des eaux pluviales.

Les matériaux de façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

Les murs pignons, mitoyens ou non doivent être évités et lorsqu'ils sont édifiés ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Les marges de recul dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques

Lorsqu'il est fait usage de matériaux de façade destinés à être recouverts d'un enduit ou autre bardage ces derniers ne peuvent être laissés à l'état brut.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci permettront la vue de l'espace planté les séparant du bâti. Elles seront constituées de maçonnerie et/ou serrureries sur massif maçonné net/ou grillage et/ou haies vives. Les murs pleins seront proscrits au-dessus de 0,70 m. S'il y a des clôtures en cœur d'opération séparant les espaces verts intérieurs contigus, elles seront conçues d'une manière unitaire et devront avoir une hauteur qui ne pourra excéder 2 m, sauf pour des motifs architecturaux ou liés à la sécurité.

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

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique. Leur localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse il faudra éventuellement adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux.

Les édicules techniques (gaines d'ascenseurs...) les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique justifiée, ces derniers seront intégrés dans des volumes fermés et lorsqu'ils sont installés en toiture ne dépasseront jamais la hauteur maximale autorisée à l'article 10.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés si ces derniers sont dissimulés sous des ornements en matériaux de qualité. A défaut les coffres seront installés à l'intérieur de la construction.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées architecturalement à la construction.

11.2 BATIMENTS REMARQUABLES REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

La liste complète des bâtiments remarquables est jointe en annexe n°2 du présent règlement et ils sont repérés au plan n° 1.6

Les travaux portant sur la modification des façades, réalisés sur les bâtiments remarquables listés à l'annexe 2 du règlement, devront respecter une certaine cohérence de matériaux et de compositions.

ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aux aménagements, aux installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme.

12.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

En cas de conception de parkings souterrains pour les constructions 10 % des places totales obligatoires pourront être réalisées en surface afin notamment d'éviter le report des véhicules visiteurs sur le domaine public. Cette recommandation devient caduc à partir du moment où l'entrée au souterrain se fait sans contrainte. Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

12.2 Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1.3 place par logement

Pour les constructions à destination d'habitation spécifiques (résidences étudiants, jeunes travailleurs et séniors à l'exception des résidences médicalisées) :

- 1 place pour 3 logements

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 3 places de stationnement pour **500 m²** de surface de plancher dans les périmètres de 500 m autour des gares
- A moins de 500 mètres des trois gares, il ne peut être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher
- 7 places de stationnement pour **500 m²** de surface de plancher dans les autres secteurs

Pour les constructions à destination de commerce:

- Surface ≤ 300 m² de surface vente : 2 places / commerce.
- Entre 300 et 2 000 m² de surface de vente : 12 places / 1 000 m² vente
- Entre 2 000 et 5 000 m² de surface de vente : 20 places / 1 000 m² de surface de vente.
- Entre 5 000 et 10 000 m² de surface de vente : 25 places / 1 000 m² de surface de vente.
- Au-delà de 10 000 m² de surface de vente

- 35 / 2 000 m² de surface de vente dans un périmètre de 500 m autour des gares
- En dehors du périmètre des 500 m autour des gares : 35 places / 1000 m² de surface de vente

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour **50 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres
- 1 emplacement pour le stationnement des cars pour les constructions comprenant 100 chambres et plus

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 4 places pour **1000 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (définition en annexe 1) le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc publics de stationnement à proximité...)

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

12.3 A l'intérieur des secteurs UCd et UCe, pour répondre aux obligations de création de places de stationnement fixées ci-avant il est possible de réaliser tout ou partie des places sur un autre terrain situé à l'intérieur du secteur UCd ou UCe. Les cheminements piétons doivent être aménagés de manière à faciliter les déplacements entre les constructions et les parkings.

12.4 En application des dispositions de l'article L123-1-12 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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied ne doit pas excéder 300 mètres.

12.5 Les résultats en nombre de places découlant des normes précitées et suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure.

12.6 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² de surface de plancher des constructions, de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré, calculé selon les règles ci-avant (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'entrée en vigueur du PLU).

12.7 En cas de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré calculé selon les règles ci-avant (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'entrée en vigueur du PLU).

12.8 En cas de redécoupage (recomposition intérieure d'un bâti en différents volumes habitables avec ou sans mise en copropriété), d'extension ou de surélévation d'une construction existante, il est demandé de réévaluer le nombre de places en fonction du besoin supplémentaire généré par ces transformations.

12.9 Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings des établissements recevant du public leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

12.10 PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la

surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.

- Pour les équipements scolaires, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues à raison d'1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

12.11 PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VOITURES ELECTRIQUES

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements et de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

12.12 NORMES TECHNIQUES A RESPECTER POUR LA REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dimensions minimales des places de stationnement pour :

Commerce, Habitat, bureaux, parcs de stationnement publics ou privés :

Longueur : 5 m, largeur : 2,50 m.

Personnes à mobilité réduite : Longueur : 5,50 m, largeur : 3,30 m.

La rampe d'accès devra présenter un palier horizontal de 5 mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique.

Un dégagement pouvant être commun à plusieurs places, devra être réalisé avec un minimum de 6 m pour les commerces, pour l'habitat, les bureaux et les parcs de stationnement publics ou privés.

Dans le cas d'une aire de stationnement comportant au maximum 10 places un dégagement inférieur à 6 mètres peut être toléré à condition que l'aménagement garantisse le bon fonctionnement et l'accessibilité des places.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

50 % au moins de la superficie du terrain non bâti en élévation devront être traités en espaces verts.

Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement les obligations ci-dessus doivent être réalisées en espace de pleine terre.

Pour les autres constructions de logements et les autres catégories de constructions les obligations fixées ci-dessus peuvent être réalisées par :

- Des espaces de pleine terre
- Des espaces végétalisés sur dalle comportant une épaisseur minimale de 60 cm de pleine terre et comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité

- Des toitures végétalisées comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Dans ce cas le ratio suivant s'applique : 2 m² de toiture végétalisée correspondent à 0,5 m² d'espace verts.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Aménagement des espaces libres, plantations

Les espaces plantés doivent comporter, au minimum :

- En cas de surface libre d'un seul tenant supérieure à 400 m² : 1 arbre de 1^{ère} grandeur (cf. définition) par 400 m² de surface libre.
 - En cas de surface libre d'un seul tenant entre 250 m² et inférieure à 400 m² : 1 arbre de 2^{ème} grandeur.
 - En cas de surface libre d'un seul tenant entre 100 m² et inférieure à 250 m² : 1 arbre de 3^{ème} grandeur.
- Il est préconisé la plantation d'essences locales ou issues du Bassin Parisien.

Aires de stationnement et cheminements piéton : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, seront privilégiés les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.2 ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5 III 2 DU CODE DE L'URBANISME

13.2.1 Les espaces remarquables

Les éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L.123.1.5 III 2 du code de l'urbanisme doivent être préservés (cf. plan n° 1-6). Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers remarquables repérés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect de cet élément de paysage protégé.

Dans ces espaces, peuvent être autorisés ponctuellement des voies d'accès ou des places de stationnement ou des équipements à condition que ces aménagements ne compromettent pas la pérennité des arbres et des éléments paysagers.

13.2.2 Les cheminements des circulations douces

Les cheminements des circulations douces figurant au plan n° 1-6 doivent être préservés. Les tracés des liaisons douces et des parcours de promenade pourront être déviés dans le cadre d'une opération d'aménagement.

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UC 15- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la

consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Afin de tendre vers l'excellence environnementale il convient de mettre en œuvre les dispositifs permettant d'évoluer vers la construction de bâtiments à énergie passive et au-delà les constructions à énergie positive.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il convient de prévoir le raccordement des nouveaux projets de construction à la fibre optique. Dans le cadre d'une opération d'ensemble les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires pour assurer le cheminement des câbles optiques devront être prévues jusqu'au domaine public de manière à pouvoir raccorder au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Zone UI

La zone UI, d'une superficie d'environ 186 ha, correspond aux différents parcs d'activités de la commune.

Cette zone est composée, comme le montre le document graphique du PLU, des secteurs dénommés U1a et U1b.

Le secteur U1a du PLU concerne seulement l'extrémité Ouest de la commune.

Il correspond essentiellement à l'ancien secteur U1a de la ZAC Sainte-Apolline. Cette partie des Hauts-de-Cergy est aujourd'hui peu urbanisée.

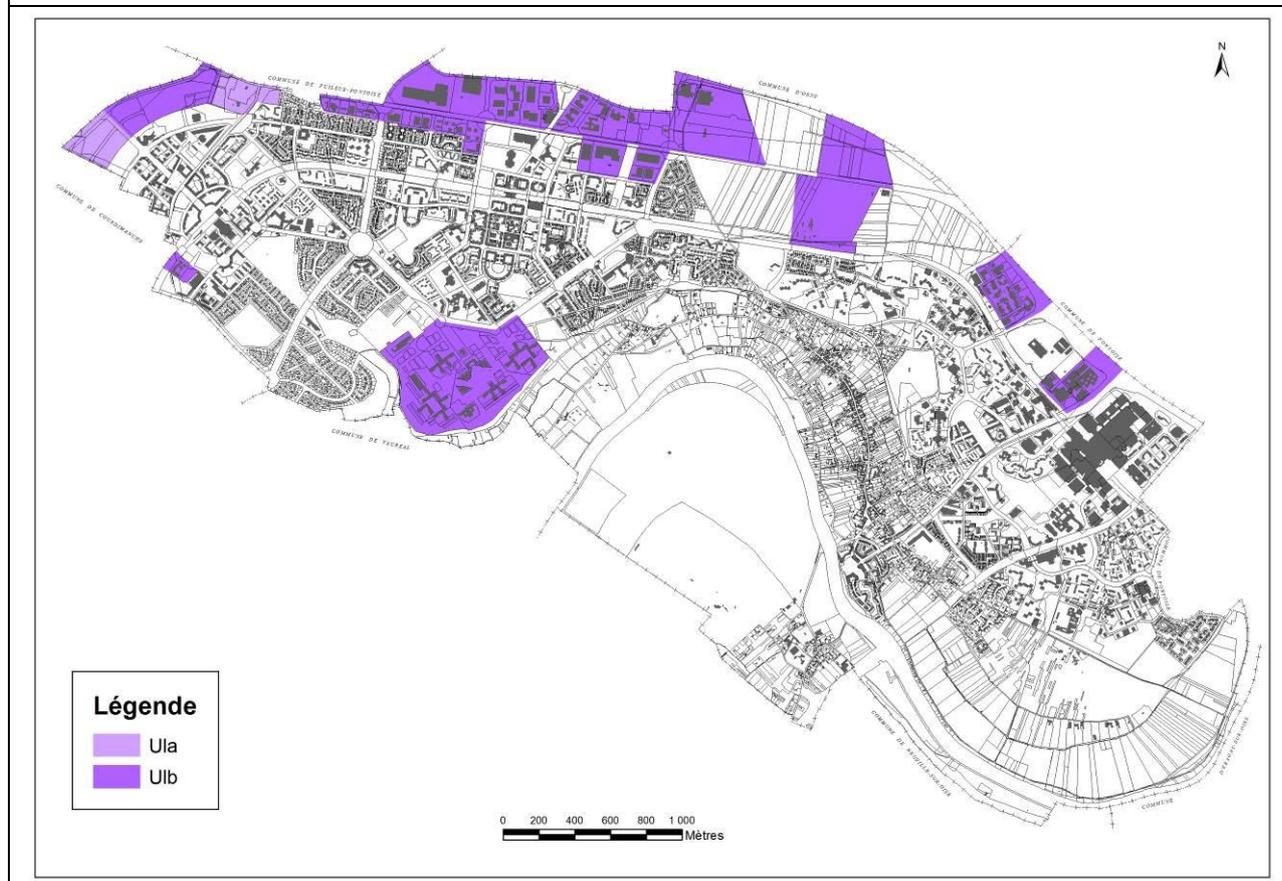
Les commerces ne sont pas autorisés dans ce secteur.

Le secteur U1b du PLU concerne les zones d'activités économiques de Cergy.

Il comprend le parc d'activités de l'Horloge situé au nord du quartier Axe Majeur/Horloge, le parc Saint-Christophe (sauf dans sa partie Nord, non bâtie à ce jour) situé au sud de ce même quartier, l'îlot des Marjoberts, la Cité artisanale Francis Combes (dans sa plus grande proportion) ainsi qu'un îlot proche de la gare RER des Hauts-de-Cergy.

Ces zones d'activités ont la particularité d'être situées aux franges de la commune afin de limiter les nuisances sur les quartiers d'habitat. Le tissu urbain est assez aéré avec de nombreux espaces publics.

Le secteur U1b est concerné par le PPR du captage de Courdimanche, le PPR du captage de Cergy « source du lavoir » et le PPE des captages de Cergy source du lavoir.



ARTICLE UI-1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 DANS TOUS LES SECTEURS (UIa et UIb)

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- L'ouverture de toute carrière.
- L'ouverture de toute décharge destinée aux déchets industriels.
- Les parcs d'attraction.
- 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. Une surélévation minimale de 0.50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.
- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement 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.

1.2 SECTEUR UIa

Les constructions à destination de commerces

ARTICLE UI 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) définies dans l'annexe I – DEFINITIONS sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserves de respecter les prescriptions liées au périmètre de protection des captages de Courdimanche et la source du lavoir.

Dans tous les secteurs peuvent être autorisés sous conditions :

- Les établissements de toute nature et les installations classées nouvelles, quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, à condition qu'ils ne présentent aucun danger et inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et des monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- Les extensions de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement. (Règle d'exception qui s'applique uniquement aux secteurs situés dans les secteurs sujets à ruissellement pluvial).
- Les opérations situées dans les secteurs sujets à ruissellement pluvial. Elles devront comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou aval de l'opération.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, dans le secteur concerné par l'OAP des Linandes, qu'il s'agisse de constructions de logement répondant à un objectif d'hébergement sportif ou intégrées à un centre d'hébergement sportif,

qu'elles permettent la réalisation des terrains familiaux pour les gens du voyage.

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise (PPRIVO) approuvé par arrêté préfectoral du 5 juillet 2007, les occupations des sols qui respectent les prescriptions inscrites au plan n° 2.3.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs
- Les nouvelles constructions d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone permanente d'interdiction liée à la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures)

Pour la partie du secteur UIb située dans le PPR du captage de Courdimanche, **le projet de prescriptions du captage interdit un certain nombre d'activités et d'ICPE selon une liste et une classification dans la nomenclature ICPE.**

Le projet de prescriptions interdit les excavations supérieures à 10 m sauf avis favorable de l'ARS préalablement consultée.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport 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 5 mai 2001 (cf. plan n° 4.1), portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Cergy 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.

2 - Risque d'inondation pluviale

Le thalweg à l'origine du risque de ruissellement sur le territoire de la commune de Cergy est représenté aux plans 1.2, 1.3 et 1.4.

3 - Risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines

Toutes mesures devront être prises conformément au PPR et à l'avis du service des carrières après dépôt de la demande d'autorisation de construire pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées à l'intérieur du périmètre de risques d'effondrement représenté au plan n° 2.1.

4 - Protection des sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Cergy figure au plan n° 4.3.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

5 - Retrait-gonflement des sols argileux

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol, annexé au rapport de présentation, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans les annexes du dossier de PLU.

ARTICLE UI 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. En outre, le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés entre autre au ramassage des déchets et autres ordures ménagères.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE UI 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou extensions doivent répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel sera toléré à condition de respecter également les conditions mentionnées ci-dessous.

Conformément à la réglementation en vigueur, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant obligatoire. L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau vanne, est interdite.

L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble et afin de remédier aux sérieux problèmes d'insalubrité que les villes peuvent engendrer, il est possible de mettre en place toute une série de mécanismes et d'équipements alternatifs permettant l'assainissement individuel ou semi collectif de quartiers urbains : fosses septiques ; égouts petit diamètre ; épuration extensive des eaux usées ; lagunage à macrophytes où les eaux usées pourront être épurées par un système de décantation progressif (type décanteur puis bassins de lagunage) avec le renfort de plantes aquatiques ; installation de fosses septiques "en condominium" (fosse recueillant les eaux de plusieurs maisons, filtres à gravier, des bassins de récupération des eaux....)

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif approuvé par délibérations de la C.A.C.P. et du S.I.A.R.P. ainsi qu'au zonage d'assainissement.

Le secteur UIb est concerné par le PPR du captage de Courdimanche, le PPR du captage de Cergy « source du lavoir » et le PPE des captages de Cergy source du lavoir.

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserves de respecter les prescriptions liées aux captages.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et conforme au plan de zonage d'assainissement pluvial annexé. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Par ailleurs, en cas de réalisation de toiture terrasse un soin particulier doit être apporté au traitement des eaux de pluies captées en surface de couverture afin de limiter au maximum les problèmes de stagnation et d'infiltration dans les constructions.

Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, ce dernier devant assurer en outre une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :

- les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite maximum de 5 l/s (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3);
- tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ; l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur ; en

conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle : bassins, réservoirs, etc... ; le débit de fuite maximum est de 2l/s/ha (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings ; les eaux transitant sur la voirie et les parkings doivent subir au préalable un traitement à l'aide d'un débourbeur – déshuileur.

Sauf en cas d'impossibilités techniques qui rendraient l'opération impossible les matériaux de revêtement de sol devront être absorbants ou drainants afin de limiter au maximum les rejets d'eau de pluie et la vitesse des débits sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, enterrée ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Les prescriptions de la Collectivité ci-après sont celles du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur. Il est notamment obligatoire pour les commerces de prévoir un lieu de stockage des déchets en respectant les règles d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées et achevées à la date d'approbation du PLU, qui ne pourraient pas respecter les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés avec le même retrait que celui de la construction existante.

6.2 REALISATION DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 mètres minimum ou à la limite d'emprises publiques ou des voies publiques. En cas d'alignement inscrit aux plans n° 1.2, 1.3 et 1.4, les constructions doivent être implantées sur cet alignement.

6.3 EXCEPTIONS

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 2 mètres minimum.

Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (17/12/2015).

ARTICLE UI 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation des constructions nouvelles sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre de constructions destinées à l'habitation, d'autres implantations peuvent être autorisées pour les constructions annexes en fonction de la configuration des lieux et si elles sont justifiées par des motifs techniques, architecturaux, sécuritaires ou sanitaires.

7.2 REALISATION DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives latérales ou au moins sur une des limites séparatives latérales, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

7.3 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (17/12/2015).

ARTICLE UI 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

9.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie totale de la propriété.

9.2 EXCEPTIONS

9.2.1 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements liés à la voirie et/ou aux réseaux divers.

9.2.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE UI 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE :

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Générale de France (N.G.F.)
- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet
- Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, panneaux solaires, etc...sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 20 m mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, tout en restant dans la limite autorisée.

10.2 EXCEPTIONS

10.2.1 - La hauteur des équipements publics et/ou d'intérêt collectif et des équipements liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas limitée lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

10.2.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées au service public ferroviaire.

10.3 CONE DE VUE

Les constructions localisées dans l'axe d'un cône de vue, repéré au plan n° 1.6, ne doivent pas excéder une hauteur de 10 m au faîtage.

ARTICLE UI 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les façades rénovées doivent l'être en conservant l'esprit de l'îlot dans lequel elles se trouvent.

Les marges de recul dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

Les constructions devront s'attacher à présenter une unité architecturale de qualité ainsi qu'une unité d'aspects des matériaux, compatibles avec l'harmonie du paysage. L'usage des matériaux sommaires et la reconstruction des bâtiments à caractère provisoire sont interdits (sauf dans le cas des chantiers).

Les antennes de radiotéléphonies ou radioélectriques devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

Un écran végétal planté sera préconisé afin d'obtenir un aspect extérieur agréable.

Aires non bâties des surfaces artisanales et industrielles :

- Les limites sur emprises publiques seront paysagées ou closes par une clôture de manière à s'intégrer au paysage urbain.
- Les aires de dépôts seront traitées de manière à ne pas être visible du voisinage et de la voie publique.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

Les parties supérieures des façades en retrait du mur des étages courant du bâtiment doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de la façade.

Les murs pignons, mitoyens ou non doivent être évités et lorsqu'ils sont édifiés, ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

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

Les panneaux solaires doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique. Leur localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse il faudra éventuellement adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux.

Les édicules techniques (gaines d'ascenseurs...) les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique justifiée, ces derniers seront intégrés dans des volumes fermés et lorsqu'ils sont installés en toiture ne dépasseront jamais la hauteur maximale autorisée à l'article 10.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics devront s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Lorsqu'il est fait usage de matériaux de façade destinés à être recouverts d'un enduit ou autre bardage ces derniers ne peuvent être laissés à l'état brut.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés si ces derniers sont dissimulés sous des ornements en matériaux de qualité. A défaut les coffres seront installés à l'intérieur de la construction.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées architecturalement à la construction.

11.2 BATIMENTS REMARQUABLES REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5 III 2 DU CODE DE L'URBANISME

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

La liste complète des bâtiments remarquables est jointe en annexe n° 2 du présent règlement et ils sont repérés au plan n° 1.6.

ARTICLE UI 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aux aménagements, aux installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme.

12.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

En cas de conception de parkings souterrains, ceux-ci devront être réalisés en décaissés afin d'éviter les différences de niveaux parking/RDC des immeubles.

12.2 Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1.3 place par logement

Pour les constructions à destination d'habitation spécifiques (résidences étudiants, jeunes travailleurs et seniors à l'exception des résidences médicalisées) :

- 1 place pour 3 logements

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 3 places de stationnement pour **500 m²** de surface de plancher dans les périmètres de 500 m autour des gares

- A moins de 500 mètres des trois gares, il ne peut être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher
- 7 places de stationnement pour **500 m²** de surface de plancher dans les autres secteurs

Pour les constructions à destination de commerce:

- Surface ≤ 300 m² de surface vente : 2 places / commerce.
- Entre 300 et 2 000 m² de surface de vente : 12 places / 1 000 m² vente
- Entre 2 000 et 5 000 m² de surface de vente : 20 places / 1 000 m² de surface de vente.
- Entre 5 000 et 10 000 m² de surface de vente : 25 places / 1 000 m² de surface de vente.
- Au-delà de 10 000 m² de surface de vente
 - 35 / 2 000 m² de surface de vente dans un périmètre de 500 m autour des gares
 - En dehors du périmètre des 500 m autour des gares : 35 places / 1000 m² de surface de vente
 -

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour **50 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres
- 1 emplacement pour le stationnement des cars pour les constructions comprenant 100 chambres et plus

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 4 places pour **1000 m²** de surface de plancher.

Pour les entrepôts dont le fonctionnement induit la présence de poids lourds il doit être créé des places spécifiques pour ce type de véhicules à raison d'une place poids lourds pour 1000 m² de surface de plancher.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (définition en annexe 1) le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc publics de stationnement à proximité...)

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte

le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

12.3 En application des dispositions de l'article L123-1-12 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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied ne doit pas excéder 300 mètres.

12.4 Les résultats en nombre de places découlant des normes précitées et suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure.

12.5 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² de surface de plancher des constructions, de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré, calculé selon les règles ci-avant (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'entrée en vigueur du PLU).

12.6 En cas de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré calculé selon les règles ci-avant (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'entrée en vigueur du PLU).

12.7 En cas de redécoupage (recomposition intérieure d'un bâti en différents volumes habitables avec ou sans mise en copropriété), d'extension ou de surélévation d'une construction existante, il est demandé de réévaluer le nombre de places en fonction du besoin supplémentaire généré par ces transformations.

12.8 Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings des établissements recevant du public leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

12.9 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces, les constructions à usage d'artisanat et d'industrie, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.
- Pour les équipements scolaires, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues à raison d'1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

12.10 PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VOITURES ELECTRIQUES

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements et de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

12.11 NORMES TECHNIQUES A RESPECTER POUR LA REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dimensions minimales des places de stationnement pour :

Commerce, Habitat, bureaux, parcs de stationnement publics ou privés :

Longueur : 5 m, largeur : 2,50 m.

Personnes à mobilité réduite : Longueur : 5,50 m, largeur : 3,30 m.

La rampe d'accès devra présenter un palier horizontal de 5 mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique.

Un dégagement pouvant être commun à plusieurs places, devra être réalisé avec un minimum de 6 m pour les commerces, pour l'habitat, les bureaux et les parcs de stationnement publics ou privés.

Dans le cas d'une aire de stationnement comportant au maximum 10 places un dégagement inférieur à 6 mètres peut être toléré à condition que l'aménagement garantisse le bon fonctionnement et l'accessibilité des places.

ARTICLE UI 13 – LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 DISPOSITIONS GENERALES

20 % au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts.

Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement les obligations ci-dessus doivent être réalisées en espace de pleine terre.

Pour les autres constructions de logements et les autres catégories de constructions les obligations fixées ci-dessus peuvent être réalisées par :

- Des espaces de pleine terre
- Des espaces végétalisés sur dalle comportant une épaisseur minimale de 60 cm de pleine terre et comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité
- Des toitures végétalisées comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Dans ce cas le ratio suivant s'applique : 2 m² de toiture végétalisée correspondent à 0,5 m² d'espace verts.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13.1.1 Aménagement des espaces libres, plantations

Les espaces plantés doivent comporter, au minimum :

- En cas de surface libre d'un seul tenant supérieure à 400 m² : 1 arbre de 1^{ère} grandeur (cf. définition) par 400 m² de surface libre.
- En cas de surface libre d'un seul tenant entre 250 m² et inférieure à 400 m² : 1 arbre de 2^{ème} grandeur.
- En cas de surface libre d'un seul tenant entre 100 m² et inférieure à 250 m² : 1 arbre de 3^{ème} grandeur.

Il est préconisé la plantation d'essences locales ou issues du Bassin Parisien.

Aires de stationnement et cheminements piéton : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, seront privilégiés les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.1.2 Aménagement particulier des marges de recul

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige et/ou plantes d'agrément et/ou passages dallés, etc...).

13.2 ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME**Les cheminements des circulations douces**

Les cheminements des circulations douces figurant au plan n° 1-6 doivent être préservés. Les tracés des liaisons douces et des parcours de promenade pourront être déviés dans le cadre d'une opération d'aménagement.

ARTICLE UI 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI 15- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Afin de tendre vers l'excellence environnementale il convient de mettre en œuvre les dispositifs permettant d'évoluer vers la construction de bâtiments à énergie passive et au-delà les constructions à énergie positive.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE UI 16: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il convient de prévoir le raccordement des nouveaux projets de construction à la fibre optique. Dans le cadre d'une opération d'ensemble les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires pour assurer le cheminement des câbles optiques devront être prévues jusqu'au domaine public de manière à pouvoir raccorder au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

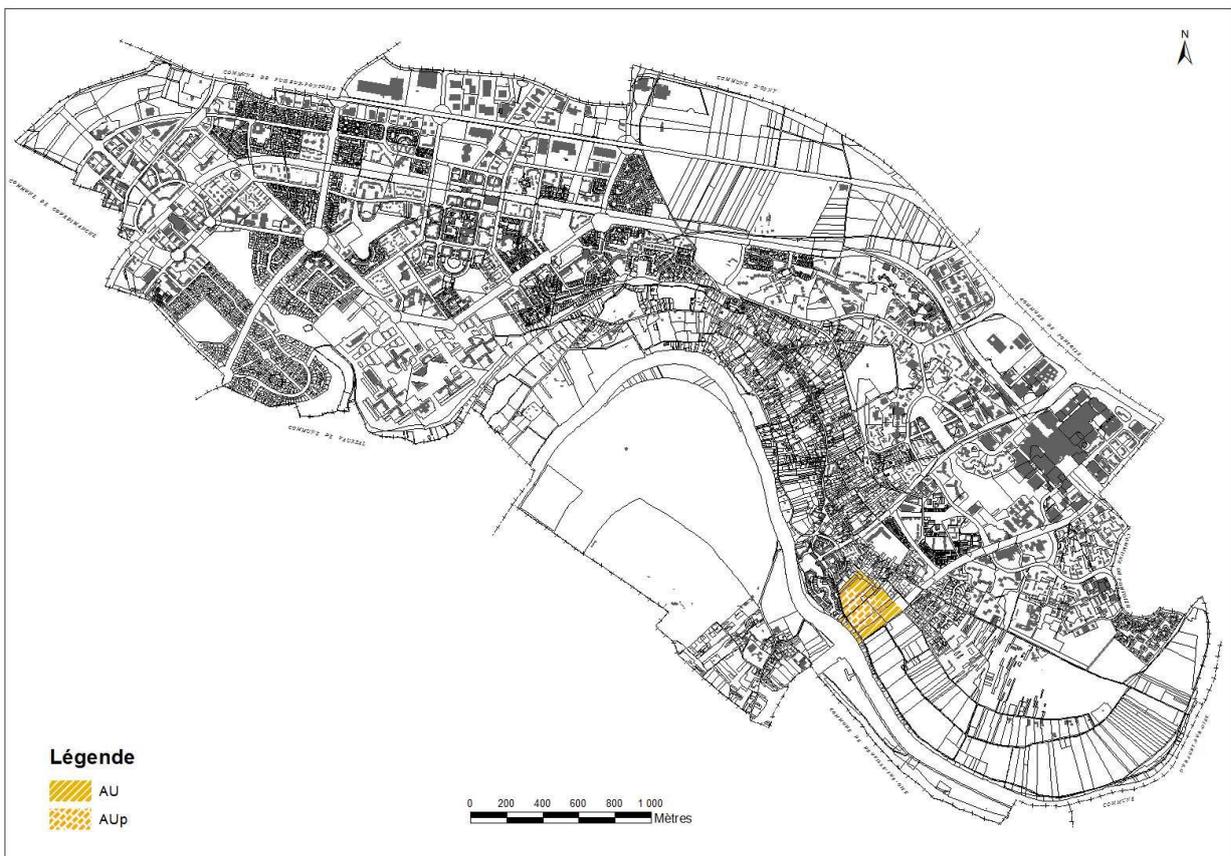
TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

Zone AU

La zone AU, d'une superficie d'environ 8 ha, correspond au site de projet Port Cergy 2. Ce projet nécessitant encore la réalisation de nombreuses études permettant de définir la programmation, le schéma d'aménagement précis, il est classé en zone d'urbanisation future fermée. Les dispositions réglementaires seront fixées ultérieurement et donneront lieu préalablement à une évolution du PLU selon des modalités qui seront définies le moment venu.

La zone AU comprend un secteur AUp qui délimite les emprises concernées par la zone rouge du PPRI.



ARTICLE AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions de toute nature.

ARTICLE AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

Rappel : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise a été révisé et approuvé le 5 juillet 2007. Il concerne le sud de la commune. Il figure dans les annexes servitudes.

Le PPRI a pour objectif de cartographier l'étendue de la zone inondable en cas de crue d'occurrence centennale. Cette cartographie permet d'identifier les zones vulnérables. Un règlement définit des règles précises relatives à l'urbanisation et à la construction dans ces zones, afin de limiter les risques pour les personnes et les biens.

ARTICLE AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES,

Sans objet.

ARTICLE AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 – L’ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L’AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE , DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 –LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 – LE COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

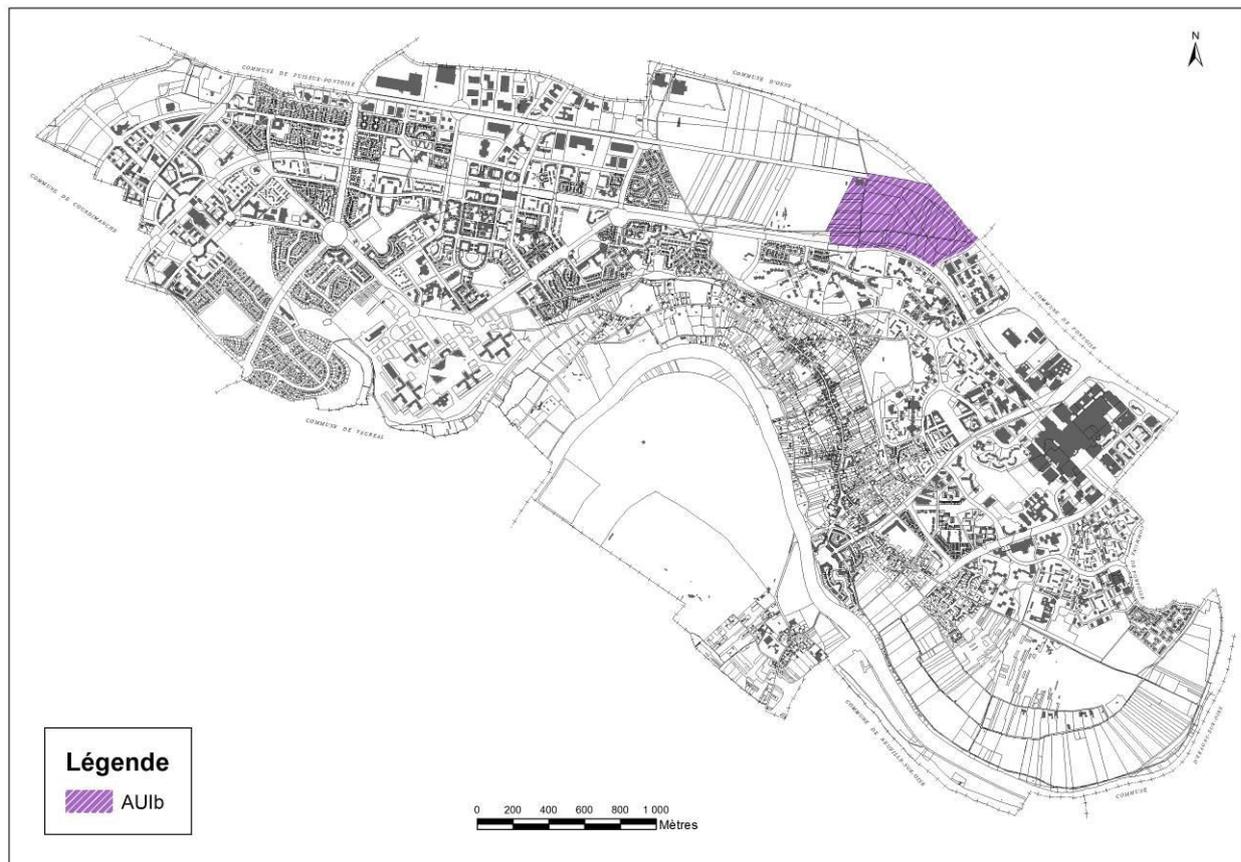
Non réglementé.

ARTICLE AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zone AUib

La zone AUib, d'une superficie d'environ 27 ha, correspond au secteur d'extension de la zone d'activités des Linandes. L'aménagement de cette zone se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble tel que le prévoit le dispositif réglementaire.
Le règlement reprend les dispositions de la zone UIb.



ARTICLE AUib-1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- L'ouverture de toute carrière.
- L'ouverture de toute décharge destinée aux déchets industriels.
- Les parcs d'attraction.
- 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. Une surélévation minimale de 0.50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.
- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement 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.

ARTICLE AUib 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation de manière à :

- garantir une bonne insertion dans le site,
- assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant,
- intégrer la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

La réalisation par phases de l'opération peut être admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement global.

Dans la zone peuvent être autorisés sous conditions :

- Les établissements de toute nature et les installations classées nouvelles, quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, à condition qu'ils ne présentent aucun danger et inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et des monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- Les opérations situées dans les secteurs sujets à ruissellement pluvial. Elles devront comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou aval de l'opération.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés,
 - qu'elles permettent la réalisation des terrains familiaux pour les gens du voyage.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport 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 5 mai 2001 (cf. plan n° 4.1), portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Cergy 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.

2 - Risque d'inondation pluviale

Le thalweg à l'origine du risque de ruissellement sur le territoire de la commune de Cergy est représenté aux plans n° 1.2, 1.3 et 1.4.

3 - Risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines

Toutes mesures devront être prises conformément au PPR et à l'avis du service des carrières après dépôt de la demande d'autorisation de construire pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées à l'intérieur du périmètre de risques d'effondrement représenté au plan n° 2.1.

4 - Protection des sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Cergy figure au plan n° 4.1.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

5 - Retrait-gonflement des sols argileux

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol, annexé au rapport de présentation, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans les annexes du dossier de PLU.

ARTICLE AU1b 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. En outre, le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés entre autre au ramassage des déchets et autres ordures ménagères.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE AU1b 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou extensions doivent répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel sera toléré à condition de respecter également les conditions mentionnées ci-dessous.

L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble et afin de remédier aux sérieux problèmes d'insalubrité que les villes peuvent engendrer, il est possible de mettre en place toute une série de mécanismes et d'équipements alternatifs permettant l'assainissement individuel ou semi collectif de quartiers urbains : fosses septiques ; égouts petit diamètre ; épuration extensive des eaux usées ; lagunage à macrophytes où les eaux usées pourront être épurées par un système de décantation progressif (type décanteur puis bassins de lagunage) avec le renfort de plantes aquatiques ; installation de fosses septiques "en condominium" (fosse recueillant les eaux de plusieurs maisons, filtres à gravier, des bassins de récupération des eaux....)

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif approuvé par délibérations de la C.A.C.P. et du S.I.A.R.P. ainsi qu'au zonage d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et conforme au plan de zonage d'assainissement pluvial annexé. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Par ailleurs, en cas de réalisation de toiture terrasse un soin particulier doit être apporté au traitement des eaux de pluies captées en surface de couverture afin de limiter au maximum les problèmes de stagnation et d'infiltration dans les constructions.

Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, ce dernier devant assurer en outre une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :

- les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite maximum de 5 l/s (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3);
- tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ; l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur ; en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle : bassins, réservoirs, etc... ; le débit de fuite maximum est de 2l/s/ha (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings ; les eaux transitant sur la voirie et les parkings doivent subir au préalable un traitement à l'aide d'un débourbeur – déshuileur.

Sauf en cas d'impossibilités techniques qui rendraient l'opération impossible les matériaux de revêtement de sol devront être absorbants ou drainants afin de limiter au maximum les rejets d'eau de pluie et la vitesse des débits sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, enterrée ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Les prescriptions de la Collectivité ci-après sont celles du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

Pour les commerces, il est obligatoire de prévoir un lieu de stockage des déchets en respectant les règles d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE AU1b 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU1b 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 mètres minimum ou à la limite d'emprises publiques ou des voies publiques.

6.2 EXCEPTIONS

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 2 mètres minimum.

ARTICLE AU1b 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives latérales ou au moins sur une des limites séparatives latérales, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU1b 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1b 9 – EMPRISE AU SOL

9.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie totale de la propriété.

9.2 EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements liés à la voirie et/ou aux réseaux divers.

ARTICLE AU1b 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE :

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Générale de France (N.G.F.)
- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

- Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, panneaux solaires, etc...sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 20 m mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, tout en restant dans la limite autorisée.

10.2 EXCEPTIONS

10.2.1 - La hauteur des équipements publics et/ou d'intérêt collectif et des équipements liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas limitée lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

10.2.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées au service public ferroviaire.

ARTICLE AU1b 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

Les façades rénovées doivent l'être en conservant l'esprit de l'îlot dans lequel elles se trouvent.

Les marges de recul dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

Les constructions devront s'attacher à présenter une unité architecturale de qualité ainsi qu'une unité d'aspects des matériaux, compatibles avec l'harmonie du paysage. L'usage des matériaux sommaires et la reconstruction des bâtiments à caractère provisoire sont interdits (sauf dans le cas des chantiers).

Les antennes de radiotéléphonies ou radioélectriques devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

Un écran végétal planté sera préconisé afin d'obtenir un aspect extérieur agréable.

Aires non bâties des surfaces artisanales et industrielles :

- Les limites sur emprises publiques seront paysagées ou closes par une clôture de manière à s'intégrer au paysage urbain.
- Les aires de dépôts seront traitées de manière à ne pas être visible du voisinage et de la voie publique.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

Les parties supérieures des façades en retrait du mur des étages courant du bâtiment doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de la façade.

Les murs pignons, mitoyens ou non doivent être évités et lorsqu'ils sont édifiés, ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

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

Les panneaux solaires doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique. Leur localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse il faudra éventuellement adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux.

Les édicules techniques (gaines d'ascenseurs...) les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique justifiée, ces derniers seront intégrés dans des volumes fermés et lorsqu'ils sont installés en toiture ne dépasseront jamais la hauteur maximale autorisée à l'article 10.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics devront s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Lorsqu'il est fait usage de matériaux de façade destinés à être recouverts d'un enduit ou autre bardage ces derniers ne peuvent être laissés à l'état brut.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés si ces derniers sont dissimulés sous des ornements en matériaux de qualité. A défaut les coffres seront installés à l'intérieur de la construction.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées architecturalement à la construction.

ARTICLE AU1b 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aux aménagements, aux installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme.

12.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

En cas de conception de parkings souterrains, ceux-ci devront être réalisés en décaissés afin d'éviter les différences de niveaux parking/RDC des immeubles.

12.2 Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1.3 place par logement

Pour les constructions à destination d'habitation spécifiques (résidences étudiants, jeunes travailleurs et séniors à l'exception des résidences médicalisées) :

- 1 place pour 3 logements

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 3 places de stationnement pour **500 m²** de surface de plancher dans les périmètres de 500 m autour des gares
- A moins de 500 mètres des trois gares, il ne peut être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher
- 7 places de stationnement pour **500 m²** de surface de plancher dans les autres secteurs

Pour les constructions à destination de commerce:

- Surface ≤ 300 m² de surface vente : 2 places / commerce.
- Entre 300 et 2 000 m² de surface de vente : 12 places / 1 000 m² vente
- Entre 2 000 et 5 000 m² de surface de vente : 20 places / 1 000 m² de surface de vente.
- Entre 5 000 et 10 000 m² de surface de vente : 25 places / 1 000 m² de surface de vente.
- Au-delà de 10 000 m² de surface de vente
 - 35 / 2 000 m² de surface de vente dans un périmètre de 500 m autour des gares
 - En dehors du périmètre des 500 m autour des gares : 35 places / 1000 m² de surface de vente

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour **50 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres
- 1 emplacement pour le stationnement des cars pour les constructions comprenant 100 chambres et plus

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 4 places pour **1000 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (définition en annexe 1) le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc publics de stationnement à proximité...)

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

En application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme, Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

12.3 En application des dispositions de l'article L123-1-12 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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied ne doit pas excéder 300 mètres.

12.4 Les résultats en nombre de places découlant des normes précitées et suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure.

12.5 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² de surface de plancher des constructions, de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré, calculé selon les règles ci-avant (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'entrée en vigueur du PLU).

12.6 En cas de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré calculé selon les règles ci-avant (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'entrée en vigueur du PLU).

12.7 En cas de redécoupage (recomposition intérieure d'un bâti en différents volumes habitables avec ou sans mise en copropriété), d'extension ou de surélévation d'une construction existante, il est demandé de réévaluer le nombre de places en fonction du besoin supplémentaire généré par ces transformations.

12.8 Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings des établissements recevant du public leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

12.9 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace

destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces et les constructions à usage d'artisanat, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à 0,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.
- Pour les équipements scolaires, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues à raison d'1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

12.10 PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VOITURES ELECTRIQUES

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements et de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

12.11 NORMES TECHNIQUES A RESPECTER POUR LA REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dimensions minimales des places de stationnement pour :

Commerce, Habitat, bureaux, parcs de stationnement publics ou privés :

Longueur : 5 m, largeur : 2,50 m.

Personnes à mobilité réduite : Longueur : 5,50 m, largeur : 3,30 m.

La rampe d'accès devra présenter un palier horizontal de 5 mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique.

Un dégagement pouvant être commun à plusieurs places, devra être réalisé avec un minimum de 6 m pour les commerces, pour l'habitat, les bureaux et les parcs de stationnement publics ou privés.

Dans le cas d'une aire de stationnement comportant au maximum 10 places un dégagement inférieur à 6 mètres peut être toléré à condition que l'aménagement garantisse le bon fonctionnement et l'accessibilité des places.

ARTICLE AU1b 13 – LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

DISPOSITIONS GENERALES

20 % au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts.

Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement les obligations ci-dessus doivent être réalisées en espace de pleine terre.

Pour les autres constructions de logements et les autres catégories de constructions les obligations fixées ci-dessus peuvent être réalisées par :

- Des espaces de pleine terre
- Des espaces végétalisés sur dalle comportant une épaisseur minimale de 60 cm de pleine terre et comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité
- Des toitures végétalisées comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Dans ce cas le ratio suivant s'applique : 2 m² de toiture végétalisée correspondent à 0,5 m² d'espace verts.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Aménagement des espaces libres, plantations

Les espaces plantés doivent comporter, au minimum :

- En cas de surface libre d'un seul tenant supérieure à 400 m² : 1 arbre de 1^{ère} grandeur (cf. définition) par 400 m² de surface libre.
- En cas de surface libre d'un seul tenant entre 250 m² et inférieure à 400 m² : 1 arbre de 2^{ème} grandeur.
- En cas de surface libre d'un seul tenant entre 100 m² et inférieure à 250 m² : 1 arbre de 3^{ème} grandeur.

Il est préconisé la plantation d'essences locales ou issues du Bassin Parisien.

Aires de stationnement et cheminements piéton : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, seront privilégiés les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Aménagement particulier des marges de recul

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige et/ou plantes d'agrément et/ou passages dallés, etc...).

ARTICLE AU1b 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU1b 15- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Afin de tendre vers l'excellence environnementale il convient de mettre en œuvre les dispositifs permettant d'évoluer vers la construction de bâtiments à énergie passive et au-delà les constructions à énergie positive.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE AU1b 16: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il convient de prévoir le raccordement des nouveaux projets de construction à la fibre optique. Dans le cadre d'une opération d'ensemble les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires pour assurer le cheminement des câbles optiques devront être prévues jusqu'au domaine public de manière à pouvoir raccorder au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

TITRE 4

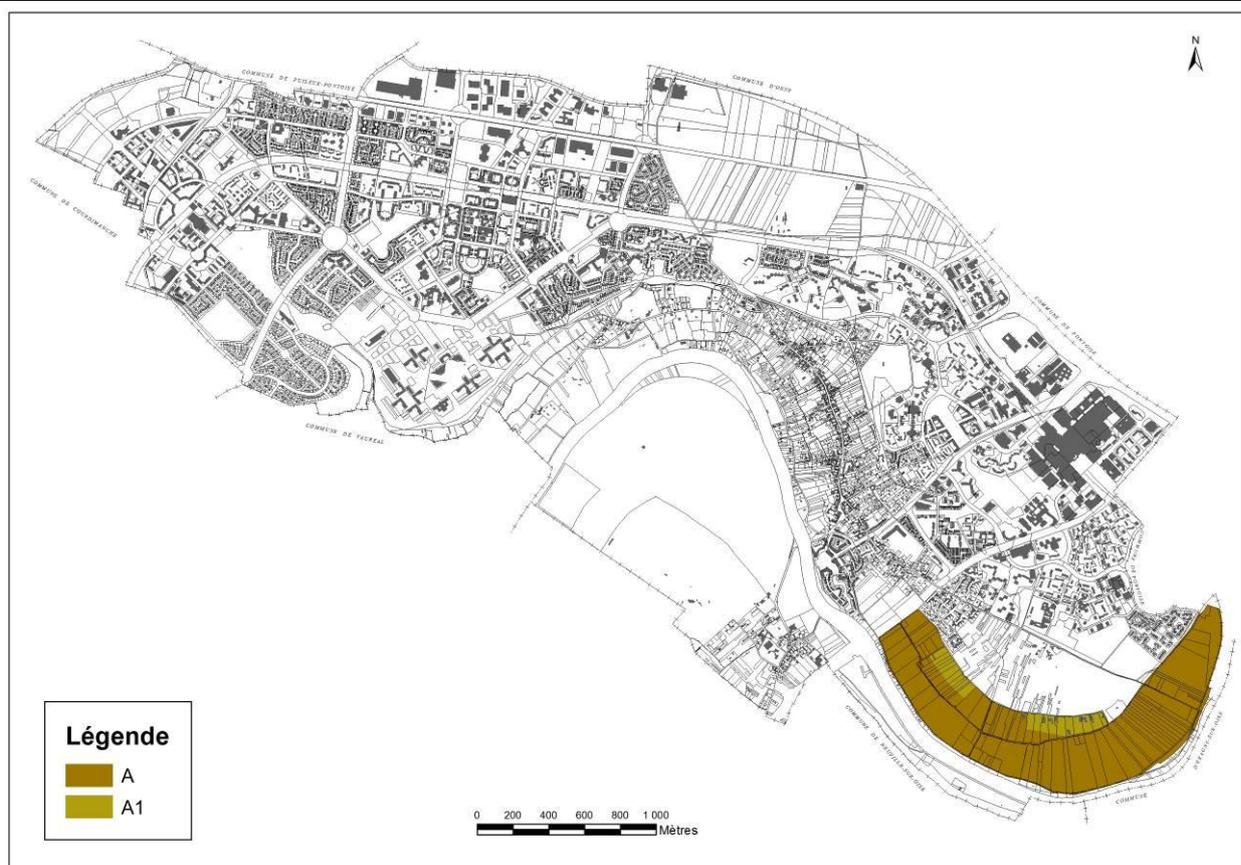
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

La zone A, d'une superficie d'environ 86 ha, correspond à la plaine agricole située au Sud-Est de la commune, en bordure de l'Oise.

Cette zone, est intitulée sur le plan de zonage «A » et est occupée par des exploitations agricoles et des installations nécessaires au bon fonctionnement de celles-ci. Elle comprend un secteur A1 à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités maraichères telles que hangars, point de vente directe et logements nécessaires aux agriculteurs.

La zone A est concernée par les périmètres de protection immédiates (PPI), les périmètres de protection rapprochée (PPR), et les périmètres de protection éloignées (PPE) des captages de Cergy n°1 et n°3. A ce jour, le projet de prescriptions est en cours de réalisation.



ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel: Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise a été révisé et approuvé le 5 juillet 2007. Il concerne le sud de la commune. Il figure dans les annexes servitudes.

Le PPRI a pour objectif de cartographier l'étendue de la zone inondable en cas de crue d'occurrence centennale. Cette cartographie permet d'identifier les zones vulnérables. Un règlement définit des règles précises relatives à l'urbanisation et à la construction dans ces zones, afin de limiter les risques pour les personnes et les biens.

Pour l'ensemble de la zone, sous réserve de leur compatibilité avec la protection de la ressource en eau potable et des prescriptions mises en place dans le cadre de sa protection :

- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations,
- Les établissements de toute nature et les installations classées nouvelles, quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire et qu'ils ne présentent aucun danger et inconvénient pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et des monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- Les ouvrages et les pylônes nécessaires au transport d'énergie électrique.
- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise (PPRIVO) approuvé par arrêté préfectoral le 15 mai 2003, les occupations des sols qui respectent les prescriptions inscrites au plan n° 2.3
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits ou liés à la mise en œuvre des réseaux techniques.
- Les serres liées à l'exploitation agricole

A l'intérieur du secteur A1 sont également autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la protection de la ressource en eau potable et des prescriptions mises en place dans le cadre de sa protection :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations à destination de commerces à condition d'être destinées à la vente directe ;
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**1 - Nuisances acoustiques**

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport 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 5 mai 2001 (cf. plan n° 4.1), portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Cergy 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.

2 - Risque d'inondation pluviale

Le thalweg à l'origine du risque de ruissellement sur le territoire de la commune de Cergy est représenté aux plans n° 1.2, 1.3 et 1.4.

3 - Risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines

Toutes mesures devront être prises conformément au PPR et à l'avis du service des carrières après dépôt de la demande d'autorisation de construire pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées à l'intérieur du périmètre de risques d'effondrement représenté au plan n° 2.1.

4 - Protection des sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Cergy figure au plan n° 4.3.

En vertu des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

5 - Retrait-gonflement des sols argileux

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol, annexé au rapport de présentation, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans les annexes du dossier de PLU.

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. En outre, le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés entre autre au ramassage des déchets et autres ordures ménagères.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE A 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou extensions doivent répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel sera toléré à condition de respecter également les conditions mentionnées ci-dessous.

Conformément à la réglementation en vigueur, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant obligatoire.

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

L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble et afin de remédier aux sérieux problèmes d'insalubrité que les villes peuvent engendrer, il est possible de mettre en place toute une série de mécanismes et d'équipements alternatifs permettant l'assainissement individuel ou semi collectif de quartiers urbains : fosses septiques ; égouts petit diamètre ; épuration extensive des eaux usées ; lagunage à macrophytes où les eaux usées pourront être épurées par un système de décantation progressif (type décanteur puis bassins de lagunage) avec le renfort de plantes aquatiques ; installation de fosses septiques " en condominium " (fosse recueillant les eaux de plusieurs maisons, filtres à gravier, des bassins de récupération des eaux....)

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif approuvé par délibérations de la C.A.C.P. et du S.I.A.R.P. ainsi qu'au zonage d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et conforme au plan de zonage d'assainissement pluvial annexé. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Par ailleurs, en cas de réalisation de toiture terrasse un soin particulier doit être apporté au traitement des eaux de pluies captées en surface de couverture afin de limiter au maximum les problèmes de stagnation et d'infiltration dans les constructions.

Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

Toute installation commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, ce dernier devant assurer en outre une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :

- les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite maximum de 5 l/s (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3);
- tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ; l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur ; en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle : bassins, réservoirs, etc... ; le débit de fuite maximum est de 2l/s/ha (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings ; les eaux transitant sur la voirie et les parkings doivent subir au préalable un traitement à l'aide d'un débourbeur – déshuileur.

Sauf en cas d'impossibilités techniques qui rendraient l'opération impossible, les matériaux de revêtement de sol devront être absorbants ou drainants afin de limiter au maximum les rejets d'eau de pluie et la vitesse des débits sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, enterrée ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Les prescriptions de la Collectivité ci-après sont celles du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

Les constructions nouvelles devront envisager la mise en place d'un local déchets selon les prescriptions données par la collectivité afin de stocker les ordures ménagères résiduelles et les emballages en conteneurs.

ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées—achevées à la date d'approbation du PLU, qui ne pourraient pas respecter les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés avec le même retrait que celui de la construction existante.

6.2 REALISATIONS DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum ou de la limite d'emprise des voies publiques ou de l'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers s'implantent soit à l'alignement séparatives, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation des constructions nouvelles sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives à l'exception des vérandas, des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers s'implantent soit sur les limites séparatives, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives. La marge d'isolement est portée à 6 mètres pour les autres destinations.

Les constructions annexes (définition dans l'annexe 1 du règlement) peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre en fonction des dispositions des lieux et si elles sont justifiées par des motifs techniques, architecturaux, sécuritaires ou sanitaires.

ARTICLE A 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **50%** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE :

- a) Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Générale de France (N.G.F.)

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

- b) Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, panneaux solaires, etc....sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

10.1 La hauteur des constructions à destination autre que les bâtiments d'exploitation agricole ne peut excéder 7 mètres mesurée à partir du terrain naturel à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, tout en restant dans la limite autorisée. Un dépassement de 1 m pourra être toléré afin de prendre en compte la déclivité du terrain.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, tout en restant dans la limite autorisée. Un dépassement de 1 m pourra être toléré afin de prendre en compte la déclivité du terrain.

10.2 EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

10.3 CONE DE VUE

Les constructions localisées dans l'axe d'un cône de vue, repéré au plan n° 1.6, ne doivent pas excéder une hauteur de 10 m au faîtage.

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement naturel par :

- l'adaptation au sol
- les dimensions et les proportions de leur volume
- l'harmonie des couleurs.

Les antennes de radiotéléphonies ou radioélectriques devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

Les parties supérieures des façades en retrait du mur des étages courant du bâtiment doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de la façade.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique. Leur localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse il faudra éventuellement adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics devront s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Lorsqu'il est fait usage de matériaux de façade destinés à être recouverts d'un enduit ou autre bardage ces derniers ne peuvent être laissés à l'état brut.

Les hangars devront être de teinte marron beige ou verte se fondant au maximum dans le paysage.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Afin d'intégrer les constructions au milieu naturel, il est recommandé d'habiller les murs avec des plantes grimpantes.

Les travaux de terrassement, consécutifs à l'aménagement de terrains et à la construction de bâtiments, sont limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole, sont exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aux aménagements, aux installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées au b) de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

12.1 En application des dispositions de l'article L123-1-12 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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied ne doit pas excéder 300 mètres.

12.2 Règle d'arrondi

Les résultats en nombre de places découlant des normes précédentes et suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3 En cas d'extension et/ou de surélévation supérieure à 20 m² de surface de plancher des constructions, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré, calculé selon les règles ci-avant (différence entre le besoin nouveau et les places réalisées correspondant à la construction achevée à la date d'entrée en vigueur du PLU).

12.4 En cas de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré calculé selon les règles ci-avant (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'entrée en vigueur du PLU).

12.5 En cas de redécoupage (recomposition intérieure d'un bâti en différents volumes habitables), d'extension ou de surélévation d'une construction existante, il est demandé de réévaluer le nombre de places en fonction du besoin supplémentaire généré par ces transformations.

12.6 NORMES TECHNIQUES A RESPECTER POUR LA REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dimensions minimales des places de stationnement pour :

Habitat : longueur : 5 m, largeur : 2,50 m

ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de 1^{ère} grandeur, d'arbres fruitiers ou arbres d'essence locale.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet d'être intégrées dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

13.2 LES CHEMINEMENTS DES CIRCULATIONS DOUCES

Les cheminements des circulations douces figurant au plan n° 1.6 doivent être préservés. Les tracés des liaisons douces et des parcours de promenade pourront être déviés dans le cadre d'une opération d'aménagement.

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Afin de tendre vers l'excellence environnementale il convient de mettre en œuvre les dispositifs permettant d'évoluer vers la construction de bâtiments à énergie passive et au-delà les constructions à énergie positive.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Zone N

La zone N couvre une superficie d'environ 463 ha et correspond aux différents secteurs naturels de Cergy.

Cette zone comprend également comme le montre le document graphique du PLU, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dénommés N1, N2, N3, N4 et N5. Il s'agit de secteurs qui offrent des possibilités d'évolution pour les constructions et installations existantes : Château de Gency, Maison Anne et Gérard Philippe, instituts Le Clos Levallois et Galopins et le stade Jean-Roger Gault, aire d'accueil des Gens du voyage). La distinction des secteurs est faite pour prendre en compte la vocation spécifique des lieux qu'il convient de préserver à l'avenir.

La zone N est concernée par le périmètre de protection immédiate (PPI) du captage de Cergy source du lavoir, le périmètre de protection rapprochée (PPR) des captages de Courdimanche, Cergy source du lavoir et Cergy n°1 et n°3, les périmètres de protection éloignées (PPE) des captages de Cergy source du lavoir et Cergy n°1 et n°3. Le secteur N3 est concerné par le périmètre de protection éloignées (PPE) de Cergy source du lavoir.



ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise a été révisé et approuvé le 5 juillet 2007. Il concerne le sud de la commune. Il figure dans les annexes servitudes.

Le PPRI a pour objectif de cartographier l'étendue de la zone inondable en cas de crue d'occurrence centennale. Cette cartographie permet d'identifier les zones vulnérables. Un règlement définit des règles précises relatives à l'urbanisation et à la construction dans ces zones, afin de limiter les risques pour les personnes et les biens.

2.1 DANS TOUTE LA ZONE N

Peuvent être autorisés sous conditions de ne porter atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, milieux et paysages :

- Les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et/ou aux réseaux divers et installations de captages.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) à condition d'être destiné
 - o Aux sports et aux loisirs,
 - o Aux jardins familiaux et aux équipements de plein air,
 - o A l'aménagement de parcs de stationnement engazonnés.
 - o A la mise en valeur écologique des sites.
- Les abris de jardin dans la limite d'un par unité foncière et sous réserve que son emprise au sol n'excède pas 10 m².
- Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large) : d'interdire toute construction, remblai ou clôture susceptibles de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les stations d'avitaillement et stations d'épuration.
- Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise (PPRIVO) approuvé par arrêté préfectoral le 15 mai 2003, les occupations des sols qui respectent les prescriptions inscrites au plan n° 2.3.

2-2 A l'intérieur du secteur **N1** uniquement, sont autorisés les aménagements et constructions nécessaires à la mise en œuvre du projet culturel de la maison Anne et Gérard Philippe.

2-3 A l'intérieur du secteur **N2** uniquement, sont autorisées les constructions à condition qu'il s'agisse de constructions à destination de commerce en lien avec la valorisation du château de Gency.

2-4 A l'intérieur du secteur **N3** uniquement, sont autorisées les installations à condition d'être nécessaires à la requalification et la restructuration du stade Jean-Roger Gault.

2-5 A l'intérieur du secteur **N4** uniquement, sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

2-6 A l'intérieur du secteur **N5** uniquement, sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des instituts Le Clos Levallois et Galopins.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport 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 5 mai 2001 (cf. plan n° 4.1), portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Cergy 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.

2 - Risque d'inondation pluviale

Le thalweg à l'origine du risque de ruissellement sur le territoire de la commune de Cergy est représenté aux plans n° 1.2, 1.3 et 1.4.

3 - Risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines

Toutes mesures devront être prises conformément au PPR et à l'avis du service des carrières après dépôt de la demande d'autorisation de construire pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées à l'intérieur du périmètre de risques d'effondrement représenté au plan n°2.1.

4 - Protection des sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Cergy figure au plan n° 4.3.

En vertu des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

5 - Retrait-gonflement des sols argileux

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol, annexé au rapport de présentation, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.

6 - Zones d'alluvions compressibles

Bien que n'ayant pas pour objet de prescrire des mesures relatives à la stabilité ou la solidité des constructions, le règlement pourra cependant inviter les constructeurs à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans ces secteurs.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. En outre, le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés entre autre au ramassage des déchets et autres ordures ménagères.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou extensions doivent répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 Eaux usées

Le PPR de Cergy source du lavoir **interdit dans le projet de prescriptions** la possibilité de faire de **l'assainissement individuel**. Il en est de même de la **création des réseaux d'eaux usées est interdite dans le PPR source du lavoir**.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification. A défaut de réseaux publics, un assainissement de type individuel sera toléré à condition de respecter également les conditions mentionnées ci-dessous.

Conformément à la réglementation en vigueur, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant obligatoire.

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

L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les collecteurs publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Il est possible de mettre en place toute une série de mécanismes et d'équipements alternatifs permettant l'assainissement individuel ou semi collectif : fosses septiques ; égouts petit diamètre ; épuration extensive des eaux usées ; lagunage à macrophytes où les eaux usées pourront être épurées par un système de décantation progressif (type décanteur puis bassins de lagunage) avec le renfort de plantes aquatiques ; installation de fosses septiques " en condominium " (fosse recueillant les eaux de plusieurs maisons, filtres à gravier, des bassins de récupération des eaux...)

4.2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif approuvé par délibérations de la C.A.C.P. et du S.I.A.R.P. ainsi qu'au zonage d'assainissement.

La création des réseaux d'eaux pluviales est interdite dans le PPR source du lavoir.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée et conforme au plan de zonage d'assainissement pluvial annexé. L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans des dispositifs de stockage individuels. Par ailleurs, en cas de réalisation de toiture terrasse un soin particulier doit être apporté au traitement des eaux de pluies captées en surface de couverture afin de limiter au maximum les problèmes de stagnation et d'infiltration dans les constructions.

Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires. Toute disposition permettant la non imperméabilisation des sols sera privilégiée.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies devront être respectées :

- les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit de fuite maximum de 5 l/s (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3);
- tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur public d'eaux pluviales ; l'écoulement de ces eaux doit être modulé avant de rejoindre le collecteur ; en conséquence, des dispositifs de rétention doivent être créés sur la parcelle : bassins, réservoirs, etc... ; le débit de fuite maximum est de 2l/s/ha (cf. plans de zonage d'assainissement n° 3.1, 3.2 et 3.3). Des aménagements spécifiques peuvent donc être nécessaires pour les grandes surfaces de toitures ou de parkings ; les eaux transitant sur la voirie et les parkings doivent subir au préalable

un traitement à l'aide d'un débourbeur – déshuileur.

Sauf en cas d'impossibilités techniques qui rendraient l'opération impossible, les matériaux de revêtement de sol devront être absorbants ou drainants afin de limiter au maximum les rejets d'eau de pluie et la vitesse des débits sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

4.3 RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enterrées chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, enterrée ou posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Les prescriptions de la Collectivité ci-après sont celles du règlement sanitaire départemental du Val d'Oise en vigueur.

Pour les constructions nouvelles d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il est conseillé de prévoir la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées (BAVE) pour les 3 flux (Ordures ménagères résiduelles, emballages et verre) selon une quantité propre à leur bon dimensionnement.

Des prescriptions techniques et de fonctionnement sont à prendre en considération. Les bornes ordures ménagères résiduelles et emballages ne devront pas se trouver à plus de 30 mètres de la sortie du bâtiment de l'utilisateur (50 mètres sont tolérés si elles se trouvent sur la trajectoire obligatoire de circulation des usagers). Un dégagement de 8 mètres en hauteur et un maximum de 4.50 mètres en latéral sont nécessaires pour la faisabilité de la collecte. Un dossier de prescriptions techniques plus précis est à demander auprès de la collectivité.

Dans le cas où il n'est pas possible techniquement d'implanter des bornes enterrées, ou si cela ne semble pas opportun par la collectivité, un local déchets doit être prévu selon les prescriptions données par la collectivité afin de stocker les ordures ménagères résiduelles et les emballages en conteneurs.

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées et achevées à la date d'approbation du PLU, qui ne pourraient pas respecter les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés avec le même retrait que celui de la construction existante.

6.2 REALISATION DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers s'implantent sur les limites séparatives soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE N 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **30%** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE :

- a) Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Générale de France (N.G.F.)
- b) La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet
- c) Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, panneaux solaires, etc...sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

10.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée à partir du terrain naturel à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, tout en restant dans la limite autorisée. Un dépassement de 1 m pourra être toléré afin de prendre en compte la déclivité du terrain.

10.2 CONE DE VUE

Les constructions localisées dans l'axe d'un cône de vue, repéré au plan n° 1.6, ne doivent pas excéder une hauteur de 10 m au faîtage.

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement naturel par :

- l'adaptation au sol
- les dimensions et les proportions de leur volume
- l'harmonie des couleurs.

Les antennes de radiotéléphonies ou radioélectriques devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

Les constructions citées au quatrième alinéa de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

Les matériaux de façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.

Les parties supérieures des façades en retrait du mur des étages courant du bâtiment doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de la façade.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique. Leur localisation sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse il faudra éventuellement adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics devront s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

Lorsqu'il est fait usage de matériaux de façade destinés à être recouverts d'un enduit ou autre bardage ces derniers ne peuvent être laissés à l'état brut.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Afin d'intégrer les constructions au milieu naturel, il est recommandé d'habiller les murs avec des plantes grimpantes.

Les coffres de volets roulants en façade sont autorisés si ces derniers sont dissimulés sous des lambrequins en matériaux de qualité. A défaut les coffres seront installés à l'intérieur de la construction.

11.2 BATIMENTS REMARQUABLES REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails de toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique le cas échéant.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

La liste complète des bâtiments remarquables est jointe en annexe n° 2 du présent règlement et ils sont repérés au plan n° 1.6.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aux aménagements, aux installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

12.1 En application des dispositions de l'article L123-1-12 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, 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.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied ne doit pas excéder 300 mètres.

12.2 En cas de redécoupage (recomposition intérieure d'un bâti en différents volumes habitables), d'extension ou de surélévation d'une construction existante, il est demandé de réévaluer le nombre de places en fonction du besoin supplémentaire généré par ces transformations.

12.3 NORMES TECHNIQUES A RESPECTER POUR LA REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dimensions minimales des places de stationnement pour :

Habitat : longueur : 5 m, largeur : 2,50 m.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de 1^{ère} grandeur, d'arbres fruitiers ou arbres d'essence locale.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet d'être intégrées dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

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

13.2 ESPACES BOISES CLASSES

Conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, toute demande d'autorisation de défrichement est rejeté de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à une déclaration préalable de travaux.

13.3 ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

13.3.1 Les espaces remarquables

Les éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés (cf. plan n° 1.6). Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers remarquables repérés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect de cet élément de paysage protégé.

Dans ces espaces, peuvent être autorisés ponctuellement des voies d'accès ou des places de stationnement ou des équipements à condition que ces aménagements ne compromettent pas la pérennité des arbres et des éléments paysagers.

13.3.2 Les cheminements des circulations douces

Les cheminements des circulations douces figurant au plan n° 1.6 doivent être préservés. Les tracés des liaisons douces et des parcours de promenade pourront être déviés dans le cadre d'une opération d'aménagement.

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Afin de tendre vers l'excellence environnementale il convient de mettre en œuvre les dispositifs permettant d'évoluer vers la construction de bâtiments à énergie passive et au-delà les constructions à énergie positive.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il convient de prévoir le raccordement des nouveaux projets de construction à la fibre optique. Dans le cadre d'une opération d'ensemble les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires pour assurer le cheminement des câbles optiques devront être prévues jusqu'au domaine public de manière à pouvoir raccorder au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

Annexe 1

Définitions

DÉFINITIONS

Acrotère

L'acrotère est un élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement de sol

Il s'agit d'une extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement

L'alignement d'une voie constitue la 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.

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

Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo....

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait sur une ou plusieurs façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Arbres

Le règlement fixe à l'article des notions de grandeurs minimales pour les arbres. Ces grandeurs correspondent aux définitions suivantes :

- Arbres de 1ère grandeur : arbre d'une hauteur de 25m et plus à l'âge adulte
- Arbres de 2ème grandeur : arbre d'une hauteur comprise entre 10m et 20m à l'âge adulte
- Arbres de 3ème grandeur : arbre d'une hauteur inférieure à 10 m à l'âge adulte

Axe d'autoroute

L'axe d'autoroute est la ligne droite, centrale, séparant les voies opposées de circulation d'une autoroute. Cet axe central est l'élément de référence afin de déterminer l'implantation des constructions par rapport à la ZNA et pris en considération au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Il lorsqu'une étude spécifique a été faite et après accord du Préfet. Cette étude doit justifier, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Catégories de destination des constructions (art. R 123-9 du code de l'urbanisme)

Les différentes catégories de construction sont définies à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, il s'agit des catégories suivantes : habitation ; hébergement hôtelier ; bureaux ; commerce ; artisanat ; industrie ; exploitation agricole ou forestière ; fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation)
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, formation des apprentis..
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur
- les établissements judiciaires
- les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées
- les établissements d'action sociale
- les résidences sociales, résidences pour personnes âgées, foyer pour jeunes travailleurs (FJT)
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs, les centres de formation et les centres d'hébergement pour sportifs
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises

Droit de préemption urbain (DPU)

C'est un droit de préemption attribué aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme.

Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu. Lorsqu'un propriétaire vend un terrain ou une maison à un acheteur, avant que la vente ne soit conclue, la commune doit s'exprimer sur sa volonté d'user de son droit de préemption. Si elle choisit de le faire, elle devient prioritaire pour l'acquisition du bien. Sinon, la vente suit son cours normal.

Par ailleurs, la commune peut étendre ce droit aux cessions listées à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'aliénation de certains lots faisant partie d'une copropriété
- l'aliénation d'immeubles bâtis depuis moins de 10 ans
- la cession de parts ou d'actions de certaines sociétés de construction
- la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière (S.C.I)

Le D.P.U est dit alors "renforcé".

Emplacement réservé

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques et annexes.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions se définit au sens du présent règlement par la projection verticale **du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.**

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel du terrain environnant.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnement des constructions par rapport aux lieux publics.

Espace vert

Il s'agit d'un espace végétalisé qui peut être de pleine terre ou sur dalle. N'est pas considéré comme espace vert, les aires de stationnement traitées en évergren (stationnement engazonné).

Exhaussement de sol

Il s'agit d'un remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Extension

Est dénommée « extension » l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisé sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

Façade de construction

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur. Un pignon constitue une façade.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ; dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel, en un point déterminé et la partie élevée de la construction.

Installation classée

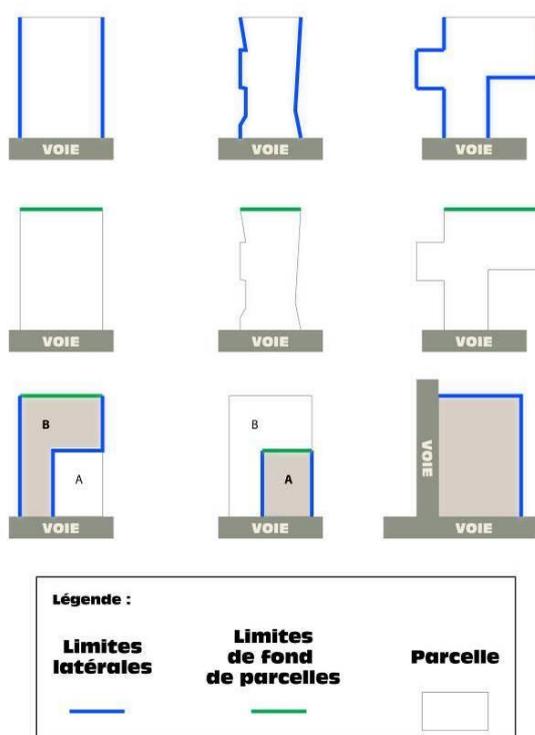
Sont considérées comme installations classées selon l'article L 511-1 du Code de l'Environnement modifié par la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 (cf. art. 11) les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, 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 publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments « ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Rentrent également dans le champ des installations classées les exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Limites séparatives et fond de parcelle

Limites qui séparent deux propriétés. Lorsque la limite a un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique, c'est une limite latérale. Les limites de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique, leur tracé caractérise les cœurs d'îlot, elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



Lotissement

Selon l'article R 315-1 du Code de l'Urbanisme, constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Est également soumise à l'autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre régie par la Loi du 21 juin 1865 et par le titre II du chapitre II du livre troisième du Code de l'Urbanisme, lorsque le plan de remembrement délimité plus de 2 lots. Ceci s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre de terrains issus de la propriété concernée.

Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière

- les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de 10 ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de 10 ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai
- les parties de terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë
- les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique
- les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme

Marge d'isolement

La marge d'isolement définie la distance minimale à laquelle doit être implantée la construction vis-à-vis des limites séparatives du terrain.

Parcelle

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale

Retrait

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlement de zone*) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de constructions en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrement, pilastres, nervures, ...*) auvents, portiques, avancé de toiture, bandeaux, appui de fenêtre Ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*)

Surface habitable

ANNEXE 1: DÉFINITIONS

La surface habitable d'une maison s'obtient en additionnant la surface de chaque pièce à l'intérieur des murs et cloisons.

Ne pas prendre en compte les surfaces prises par les murs, cloisons, cages d'escaliers, les marches les ébrasements des portes et fenêtres. Il faut déduire également la superficie des combles non aménagés, c'est à dire sans accès par une cage d'escalier, ni sans éclairage extérieur, les sous-sols, caves, garages et tous les locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80 m.

La surface habitable est une donnée utilisée pour l'attribution de prêts et à la construction.

Les plans de surface de plancher de plus de 170 m² doivent être conçus par un architecte. La surface de plancher sert également de base de calcul pour l'établissement de la taxe locale d'équipement.

Terrain ou unité foncière

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire

Surface de plancher des constructions (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de plancher fiscale

La surface de plancher fiscale est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades, déduction faite des vides et des trémies.

Surface de vente

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts liés aux commerces ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Voie

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlement de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Un chemin d'exploitation vicinale n'est pas une voie et ne relève pas de la domanialité publique mais du droit privé.

Annexe 2 :

**Liste des bâtiments remarquables et espaces paysagers
à protéger au titre de l'article L.123.1.5 III 2° du Code
de l'urbanisme**

ANNEXE 2: BATIMENTS REMARQUABLES ET ESPACES PAYSAGERS

Liste des éléments de patrimoine bâti et des espaces paysagers à protéger

en application du L.123.1.5 III 2° du Code de l'urbanisme et reportés au plan n°1.6 :

Cette liste vient compléter celle de la ZPPAUP annexée au PLU

N°	NOM
1	Préfecture
2	Visages du Monde
3	Parc de la Croix Petit
4	Ecole des Plants
5	Le Ponceau
6	La Justice Mauve
7	Axe Majeur
8	Gare de Cergy Saint-Christophe
9	L'Observatoire
10	Tour des Clos-Billes (Parc Saint-Christophe)
11	Square de l'Echiquier
12	Places des 3 Gares
13	Lycée Jules Verne
14	Collège des Explorateurs
15	Bibliothèque de l'Horloge
16	Université des Chênes
17	Eglise du bienheureux Frédéric Ozanam
18	Hôtel d'Agglomération
19	Bastide (concept architectural)
20	Parc Préfecture
21	ESSEC
22	Port Cergy (concept architectural)
23	Résidence Universitaire Ricardo Porro
24	Eglise Saint Christophe
25	Prieuré
26	Ancienne gare
27	Domaine Anne et Gérard Philipe
28	Ancienne mairie
29	Château de Gency
30	Mosquée

Annexe 3 :

Liste des emplacements réservés

ANNEXE 3: EMBLEMENTS RÉSERVÉS

LES EMBLEMENTS RÉSERVÉS

En vertu des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, « *Les Plan Locaux d'Urbanisme peuvent (...) fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (...)* » et des dispositions de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, « dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : (...)

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti devant faire l'objet à l'avenir d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à stature qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins dont la signification est rappelée en légende.

Dispositions générales

Le propriétaire d'un terrain peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence lequel est repris dans le tableau suivant dans lequel est indiqué par ailleurs la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

ANNEXE 3: EMBLEMES RÉSERVÉS

N°	Bénéficiaire	Type	Localisation
1	Etat	ER pour élargissement de voirie	A15
2	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Rue de Vauréal
3	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Rue Saint Martin
4	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Rue du Clos Brûloir
5	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Allée des Plantes
6	Ville de Cergy	ER pour création d'un parking paysager	Rue Saint Martin

Emplacement réservés au titre des dispositions de l'article L. 123-2 b) du Code de l'urbanisme

En application des dispositions de l'article L123-2 b) du Code de l'urbanisme les PLU peuvent dans les zones urbaines ou à urbaniser, peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Le PLU délimite un emplacement sur une partie du site de projet des Marjoberts. Cet emplacement concerne les parcelles suivantes :

AW 138 partielle, AW139 partielle, AW142 partielle, AW70 et AW 143 à AW148.

A l'intérieur de cet emplacement 15 % minimum et 20% maximum du nombre total de logements construits (1200 au maximum) seront des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

Annexe 4 :

Recommandations architecturales

Zones UBa et UBb – Secteur des Closbilles

ANNEXE 4: RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

I – DISPOSITIONS GENERALES

A - Les espaces libres à caractère résidentiel et collectif

Les espaces libres résidentiels seront étudiés avec soin. Une vision d'ensemble est souhaitée pour valoriser chaque îlot.

Ces lieux seront protégés, bien localisés et ensoleillés et seront accessibles directement par le hall de l'immeuble.

B - Le traitement des couvertures et des toitures

- Une attention particulière sera portée sur le traitement de la cinquième façade, tant pour le choix des matériaux que pour l'organisation des émergences d'équipements techniques.
- Les toitures seront de faible pente et intégreront dans leur volume les édicules techniques
- Les ouvrages extérieurs, les lignes de vie, les édicules d'ascenseur, les locaux techniques implantés en toiture devront être conçus et traités avec soin, et représentés dans le projet architectural d'ensemble. A ce titre, les acrotères hautes seront privilégiées.

C – Les matériaux apparents

Les recommandations qui suivent ont pour objet d'assurer une cohérence dans le choix des matériaux sans pour autant tomber dans l'uniformité :

- On évitera de multiplier les matériaux choisis pour une même construction et on limitera à deux voire trois, le nombre de matériaux retenus
- On privilégiera l'utilisation du bois pour ses qualités évocatrices d'un secteur résidentiel et pour ses qualités environnementales.
- Les matériaux pourront être colorés ou en teinte naturelle dans le cas de l'utilisation du bois.
- En touche ponctuelle, les enduits colorés ou les lasures colorées sur béton pourront être autorisés

Les matériaux seront pérennes, autonettoyants et traités antigraffitis. Les matériaux agrafés ou en parement superficiels seront évités.

Pour les menuiseries extérieures :

Les fenêtres et portes fenêtres seront de préférence réalisées en bois peint ou en aluminium laqué.

Les éventuels volets battants ou coulissants, les portes de garage seront réalisées en bois naturel ou peint, en aluminium ou en acier laqué. L'emploi du PVC est vivement déconseillé pour ces éléments de fermeture et d'occultation.

le traitement des menuiseries et gardes corps sera dans le même registre et il ne pourra y avoir plus d'un type de garde corps décliné par programme en fonction des situations. Ceux-ci seront conçus de parties pleines et de parties ajourées de façon à éviter la mise en place par les résidents de dispositifs d'occultation inesthétiques.

D - La qualité environnementale des constructions

L'objectif de performance global des constructions des logements est la certification du label BBC.

ANNEXE 4: RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

II – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES LOGEMENTS COLLECTIFS

A - Traitement des soubassements

Traitement spécifique du soubassement ou niveau RDC et R+1

Les matériaux destinés au soubassement seront pérennes. Les matériaux agrafés, les vêtures et bardages sont à proscrire.

La qualité des halls d'entrée, des portes et grilles commandant l'accès aux parkings en sous sol ainsi que les clôtures sera particulièrement soignée.

B - Traitement des façades au dessus du soubassement.

- Les revêtements de façades se différencient de ceux du soubassement par des matériaux de nature et /ou de mise en œuvre différentes.
- la brique flammée est à proscrire.
- les dispositifs architecturaux particuliers tels que garde corps en serrurerie, appuis, corniches, linteaux couronnement, feront l'objet d'une attention particulière.
- Les débouchés des colonnes sèches seront implantés en façade de bâtiment, en limite de l'espace public.

C - Traitement sur toute hauteur de la façade

- Chaque projet devra tenir compte de la composition, des matériaux et des teintes des façades voisines. Les façades mitoyennes seront traitées dans un souci de continuité qu'elles donnent sur le domaine public ou en cœur d'îlot.
- L'expression architecturale des façades tiendra compte de leur orientation et des vues dégagées ou contraintes qu'elles génèrent. Les grandes baies vitrées ou les balcons orientés au Nord sont à proscrire. Par contre les espaces extérieurs prolongeant le logement (balcon, loggia, terrasses, jardinets..) pour les façades orientées au Sud seront privilégiés, ou disposant de vues dégagées. Ces espaces extérieurs auront des dimensions suffisamment généreuses.
- Les grandes surfaces aveugles en RDC et en pignon seront évitées. Les pignons aveugles des constructions, dont la hauteur est supérieure à R+2, sont interdits, sauf dans le cas d'une construction mitoyenne en attente. Ainsi, toutes les faces du bâtiment seront considérées comme des façades à part entière.
- Les ouvrages techniques, les appareillages de ventilation et de climatisation, les capteurs solaires, les ventouses de chaudières, les lanterneaux ... de manière générale tout élément technique en saillie de la façade doit être traité avec soin et intégré dans la composition des façades.