



Ville de Cergy
Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement

Plan local d'urbanisme révisé approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du **26 juin 2025**



INTRODUCTION	4
I. DISPOSITIONS GENERALES.....	7
1 – PORTEE DU REGLEMENT A L’EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS.....	8
2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES	9
II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	15
1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES.....	16
2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	22
3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	24
4 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	34
5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES	35
6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX	38
7 – STATIONNEMENT.....	42
III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES.....	51
ZONE UV - VILLAGE	52
ZONE UH1 – HABITAT COLLECTIF.....	62
ZONE UH2 : HABITAT PAVILLONNAIRE	71
ZONE UH3 : HABITAT DIFFUS.....	80
ZONE UC : CENTRES URBAINS.....	89
ZONE UD : DALLE CERGY-PREFECTURE	98
ZONE UP : SECTEUR DE PROJET DES LINANDES	107
ZONE UAE : ACTIVITES ECONOMIQUES	117
ZONE UENR : ENERGIES RENOUVELABLES.....	130
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	134
ZONE N : SECTEURS NATURELS.....	135
ZONE A : SECTEURS AGRICOLES.....	142
V. LEXIQUE.....	148
VI. ANNEXES	167

INTRODUCTION

INTRODUCTION

1. Champs d'application du PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Cergy. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zone naturelle (N)
- zone agricole (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet (OAP)
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la nature en ville
- à la mixité sociale et fonctionnelle

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

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4. Organisation et contenu du présent règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : dispositions communes
- **Partie 3** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 4** : dispositions applicables à la zone naturelle
- **Partie 5** : dispositions applicables à la zone agricole

Par ailleurs, un lexique des termes employés, ainsi que des annexes au règlement sont intégrés en fin de document.

5. Utilisation du présent règlement

Identification des dispositions du règlement graphique :

ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 : Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes (Partie 2 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 3, 4 et 6 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles. Les termes faisant l'objet d'une définition au sein du lexique sont identifiés par un « * » à la fin du mot concerné.

I. DISPOSITIONS GENERALES

1 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux,
 - aux routes à grande circulation.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : toute construction créée, étendue ou modifiée en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune*, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout *logement* construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R*. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

2 – Rappels de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales

1. Adaptations mineures

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. Reconstruction à l'identique après sinistre

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

4. Travaux de restauration

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.

5. 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.

Sur l'ensemble du territoire communal, les coupes et abattage d'arbres doivent être évitées ou limitées au maximum, que les arbres fassent l'objet d'une protection particulière ou non. La possibilité de leur conservation devra être étudiée pour chaque projet.

6. Clôtures

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.

7. Emplacements réservés

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé* sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique 6.2 « Plan des autres prescriptions ».

8. 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 des articles L 421-3 et R 421-27 du Code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007.

9. Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (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.

10. Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produit chimiques (cf. cartographie annexée au présent dossier). Les parcelles traversées par les ouvrages de canalisations de transport de gaz naturel sont grevées d'une bande de servitude dite « non-aedificandi ». Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes ; en cas d'écart entre la représentation graphique et les distances figurant dans le tableau de l'arrêté préfectoral, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations.

11. Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension* d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

12. 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.

13. Stationnement

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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 articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 et L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 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, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 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.

Rappel : la commune de Cergy étant située en zone tendue, l'article L 151-36-1 du Code de l'urbanisme précise que les travaux dans les logements existants ne générant pas de surface de plancher supplémentaire sont automatiquement exemptés de toute obligation de réaliser les aires de stationnement correspondantes.

14. Sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Cergy figure au plan figurant dans les annexes informatives du présent règlement.

En vertu des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er 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.

15. Zones d'isolation acoustique

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 (modifié en 2022 pour le fret ferroviaire) 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.

16. Site Patrimonial remarquable (SPR)

Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (figurant en annexe du PLU), des dispositions complémentaires à celles édictées dans le présent règlement s'appliquent.

17. 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.

18. Zones concernées par le risque d'effondrement ou d'affaissement en zones d'anciennes cavités abandonnées

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées figurant sur le plan des servitudes en annexe du présent PLU, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes s'appliquent :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

19. Appréciation des projets au regard des règles édictées dans le Plan Local d'Urbanisme

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Traitement paysager à préserver le long des axes

Rappel : Conformément aux dispositions de l'article L350-3 du Code de l'urbanisme, les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques.

Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

Toutefois, lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique du ou des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens ou un risque sanitaire pour les autres arbres ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures, les opérations mentionnées au deuxième alinéa sont subordonnées au dépôt d'une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département. Ce dernier informe sans délai de ce dépôt le maire de la commune où se situe l'alignement d'arbres concerné.

Sont par ailleurs interdits au titre des dispositions du présent règlement au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme les coupes et abattages d'alignements d'arbres identifiés sur le document graphique sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

En cas d'abattage, un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti...) existantes.

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

Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

2. Espaces boisés classés (L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

3. Espaces paysagers protégés (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Toute construction ou aménagement y est interdit. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
- Les constructions annexes* légères, sans fondation ou soubassement ;
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres légères, etc. ;
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
- Les clôtures* ajourées permettant le passage de la petite faune (grillage à maille lâches ou percements ponctuels de 15 cm sur 15 cm minimum) ;
- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les espaces de stationnement, sous réserve qu'ils soient traités avec un revêtement perméable ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations...).
- Les aménagements liés à l'achèvement et à l'entretien de l'œuvre Axe Majeur dans le respect des intentions initiales de l'artiste.

4. Protection des lisières de bois et forêts

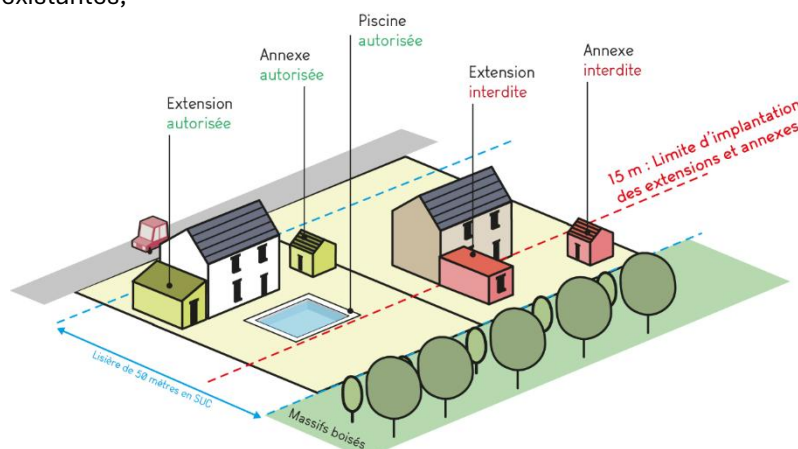
Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :

- **En dehors des sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions à destination agricole, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.
- Dans les **sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique, dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdits (cf. schéma ci-dessous) :
 - toute construction principale* nouvelle,
 - toute extension* de construction principale* existante et légalement autorisée,
 - toute construction d'annexes,
 - toute extension* d'annexes existantes,
 - toute piscine* creusée.
- Dans les **sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique, dans une bande de 15 à 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

graphique, seules les constructions principales nouvelles sont interdites. Sont ainsi autorisées (cf. schéma ci-dessous) :

- Les extensions* de construction principale* existante et légalement autorisée,
- Les constructions d'annexes,
- Les extensions* d'annexes existantes,
- Les piscines* creusées.



5. Trame bleue à préserver (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Les cours d'eaux* (ainsi que les mares et les plans d'eaux) et leurs berges doivent être préservés. Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer leur fonctionnement. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai ou comblement et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 6 mètres autour des éléments identifiés au titre de la trame bleue à préserver.

6. Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments remarquables (L151-19 du Code de l'urbanisme)

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé doit être exceptionnelle et directement liée à des impératifs de sécurité et/ou de salubrité.
- Toute modification de façades*, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technologie : système constructif, respect des matériaux d'origine...
- Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades*, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes* et les menuiseries.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique. Dans le cas où ils auraient été recouverts, ils seront autant que possible restaurés et valorisés.
- Les éléments de structures prévu pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.
- Tout aménagement ou extension* des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.
- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades*.

Ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtor, serrures...).

*Façades**

- Tout projet d'extension* de caractère traditionnel doit reprendre le même traitement que la façade* dont elle constitue l'extension* ;
- Tout projet d'extension* d'expression contemporaine doit s'inscrire dans le respect de la volumétrie du bâtiment originel ;
- Les bardages et couvertures métalliques (bac acier) sont interdits, de même que tout procédé d'isolation par l'extérieur de murs dont les pierres sont apparentes.

Toitures

- Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

*Clôtures**

- Les portes et portails anciens des clôtures* doivent être préservés et entretenus.
- La création ou la modification de clôtures* et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable à la modification du bâti repéré en lui-même.

7. Traitement des espaces libres

Composition :

Les espaces libres du terrain doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.

L'espace situé entre la limite séparative de fond de parcelle et la ou les constructions doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour créer un écran vis à vis des terrains voisins.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

8. Cône de vue

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

9. Axe Majeur

La bande de 100 mètres située de part et d'autre de l'Axe Majeur, identifiée sur le document graphique 6.1. correspond à la zone de préservation et de mise en valeur de l'œuvre Axe Majeur.

Dans cette bande, toute construction est interdite. Seuls les aménagements liés à l'Axe Majeur et de ses abords immédiats et leur entretien sont autorisés, dans le respect des intentions initiales de l'artiste.

Dans une bande de 100 mètres comptée de part et d'autre de la limite de la zone de préservation et de mise en valeur de l'Axe Majeur, sur les terrains situés sur le versant Nord-Ouest de la rue de Vauréal, l'emprise au sol bâtie est limitée à 10 % de la superficie totale du terrain.

10. Energies renouvelables

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 08/02/24 et ses cartographies annexées au présent PLU, la commune de Cergy a instauré des « Zones d'Accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'Énergies Renouvelables » (ZAENR). La définition de ces zones permet de favoriser l'implantation des installations d'énergies renouvelables telles que le recours au photovoltaïque, solaire thermique, la géothermie (profonde et de surface) et le raccordement au réseau de chaleur.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

A noter que le territoire de Cergy est couvert par un périmètre d'obligation de raccordement au réseau de chaleur existant et de son développement, pour toute opération de construction, extension ou rénovation. Il convient donc de se référer aux plans, délibérations et arrêtés correspondant présentés en annexes informative 7.3 du présent PLU.

Dans les opérations d'aménagement, en application de l'article L.151-21 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions devront garantir une production d'énergie électrique par l'intégration de dispositifs en toiture et/ou en façade des constructions.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel :

- Les orientations inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « transition écologique et qualité de l'habitat » s'appliquent.

1. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres

Généralités

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. La création de massifs plantés est privilégiée par rapport à la création d'espaces enherbés et pelouses.

Les arbres existants doivent être préservés sauf quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, auquel cas ils devront être remplacés en nombre et en développement équivalent.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt de l'autorisation des droits du sol et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues et préservées. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces libres aménagés en espaces verts devront revêtir un intérêt écologique pérenne.

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction. En façade*, les massifs plantés seront privilégiés aux espaces enherbés et pelouses.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes et adaptées aux évolutions climatiques doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées. Pour information, le pétitionnaire pourra s'inspirer des palettes présentes en annexe du présent règlement.

Obligation de planter :

Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m². La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- 1 arbre de grand développement,
- ou 2 arbres de moyen développement,

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100 m², il est exigé :

- 1 arbre de moyen développement,
- ou 2 arbustes

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :

- 1 arbuste

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Au moins un tiers des arbres de haute-tige plantés en application des dispositions déclinées ci-avant doit être constitué d'essences fruitières comestibles.

La végétalisation des opérations d'ensemble

Dans le cas d'opérations d'ensemble :

- privilégier la réalisation d'espaces partagés ou communs,
- privilégier la desserte des espaces verts d'usage commun ou public par des cheminements doux piétonniers,
- les arbres plantés devront être, au moins pour moitié, des variétés fruitières d'essence locale.

La végétalisation des espaces de stationnement

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de grand développement* au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Les plantations devront être rassemblées en massifs autour du stationnement

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; l'essence choisie doit être adaptée à la superficie.

Par ailleurs, il est recommandé que les aires de stationnement extérieures soient réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de voies et stationnement seront ainsi réalisés de manière privilégiée avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ». Ceux-ci devront être végétalisés et/ou de couleur claire, afin de limiter localement les effets d'îlots de chaleur.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Recommandations :

Il est recommandé que les extensions* des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades* et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Des règles particulières s'appliquent au sein du secteur du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la typologie locale. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

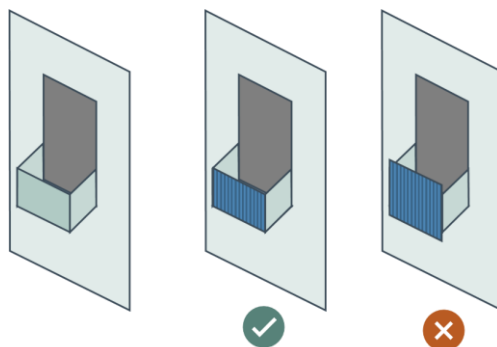
Voir ci-avant les dispositions spécifiques adaptées à ces constructions.

Raccordements aux réseaux :

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade* depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade*.

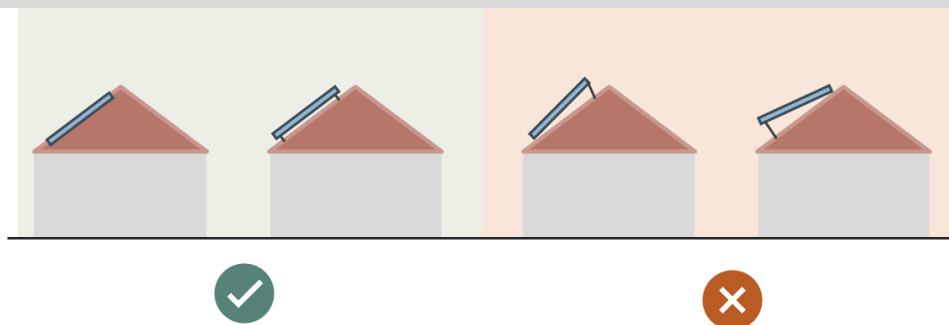
Systèmes de production d'énergie renouvelable :

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction. L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est interdite en surplomb du domaine public ou de propriétés voisines. Lorsqu'ils sont inscrits sur la façade* de la construction, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ou seulement en applique sur les garde corps des balcons sans pouvoir toutefois dépasser la hauteur de ces derniers (*voir schéma ci-dessous*).



Les châssis des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement dans le plan de la toiture, en respectant l'ordonnancement et la composition architecturale d'ensemble de la construction et en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES



Dispositifs de récupération des eaux de pluie et des chauffe-eaux solaires :

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de chauffe-eau solaires (hors panneaux photovoltaïques) doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

Édicules et ouvrages techniques :

Les édicules et ouvrages techniques doivent être pris en compte dans la composition d'ensemble de la construction. En cas d'évolution du bâti, un soin particulier doit être apporté à l'intégration de nouveaux édicules techniques afin qu'ils soient parfaitement intégrés à la composition générale de la construction, en façade* comme en toiture.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture*. Leur aspect doit permettre une intégration harmonieuse aux constructions et à leur environnement.

Sont interdits en façade* sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens, en particulier s'ils sont implantés en débords au-dessus de l'espace public. Si leur positionnement sur une des autres façades* est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Les cheminées

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées ne pourront être situées en débord au-dessus de l'espace public.

2. Les matériaux et teintes

Généralités

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux. L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est admise. Le choix des matériaux et des couleurs doit dans tous les cas être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts.

Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant en rez-de-rue/dalle et sur les terrasses sont proscrits.

Les matériaux et teintes des toitures

Les revêtements d'aspect plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes, sont interdits sauf en cas de remaniement de bâtiment utilisant déjà ce matériau, ainsi que pour les appentis et constructions annexes

Les matériaux et teintes des menuiseries

Les menuiseries sont obligatoirement d'une couleur uniforme pour toute la maison.

Les matériaux et teintes des clôtures*

Les matériaux utilisés en clôture* doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture* doivent être en harmonie avec la construction principale*, et donc conformes avec les palettes colorimétriques des façades pour leurs parties maçonnées et des menuiseries pour les autres éléments.

3. Les façades

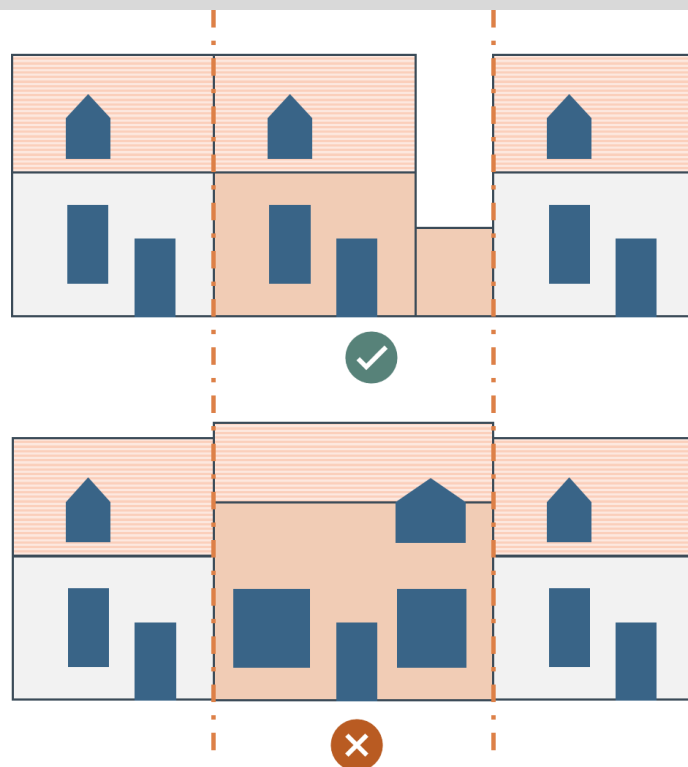
Généralités

Recommandations :

Il est recommandé que les pignons* aveugles soient animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

En zone UV et UH3, les constructions doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades* et toitures (cf. schéma de principe ci-dessous). A défaut de repères, chaque façade* d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 15 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles* ou à l'attique*.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES



En toutes zones, le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades* et des rythmes architecturaux doit éviter les linéaires trop importants grâce à des changements de modénature et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades* (proportions, rythme et éléments de modénature).

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements sont identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respectent l'ordonnancement général de la façade* (alignement et gabarit des ouvertures).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade* sont interdits.

4. Les façades commerciales

Généralités

Les façades* de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

La création de percements dans le cadre de façades* commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

La hauteur des aménagements des façades* commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés intégrés à l'ordonnancement de la façade*, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade* lorsqu'il se situe à l'alignement. Ils ne doivent pas être visibles en façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade* ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade*.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter la composition architecturale de chacun des immeubles.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de **4 mètres** pour les constructions nouvelles.

5. Les toitures

Généralités

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade* de la construction et traitées avec soin. Les toitures terrasses devront privilégier des teintes claires si elles ne sont pas végétalisées ou si elles n'accueillent pas de dispositif type panneaux photovoltaïques. L'une de ces 3 dispositions doit être obligatoirement mise en place et elles peuvent être cumulées.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseur, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés de manière harmonieuse dans le volume général de la toiture. Sauf impossibilité technique avérée, ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux toitures où ils se trouvent.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

Les constructions existantes*

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

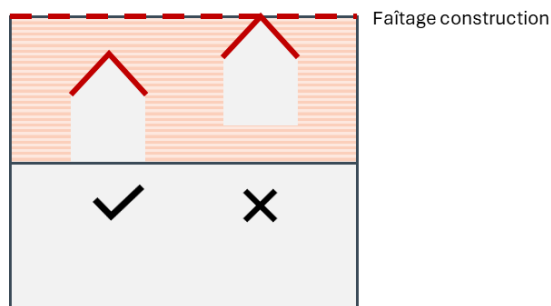
Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

Les dispositions suivantes peuvent faire l'objet de demandes complémentaires au sein des secteurs ou l'avis de l'architecte des bâtiments de France s'applique (PDA, ZPPAUP ou SPR).

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

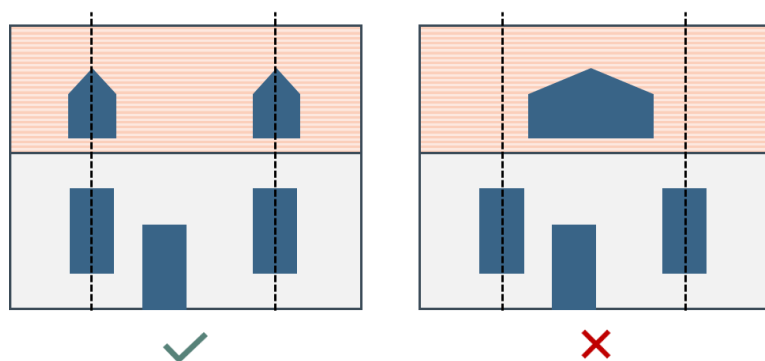
Les lucarnes* et châssis de toit

Le faîtage* des lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture :



Les châssis de toit doivent être disposés dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés horizontalement entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles*.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble* (lucarnes*, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades*, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues. De plus, les lucarnes* ou châssis de toit* doivent être alignées sur une ligne horizontale et la superposition de deux rangées d'ouvertures est interdite.



Les lucarnes* dites « chien assis* » sont interdites.

Il ne peut être réalisé plus de 3 châssis de toit* fixes ou ouvrants pour 10 mètres linéaires de pan de toiture.

La somme des largeurs des lucarnes* ou châssis de toit ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les toitures à pentes

Les combles* doivent présenter une unité de volume et de conception.

Le débord des toitures à pentes est limité à 20 cm maximum. Cette disposition ne concerne pas les auvents et carports.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les garde-corps et acrotères*

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères* doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère*.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction. Ils devront présenter une inclinaison et/ou un recul à même de réduire leur visibilité depuis l'espace public.

6. Les clôtures

Généralités

Les clôtures* doivent être en harmonie avec les clôtures* qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures* :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les murs anciens existants (en moellons, piliers avec brique et/ou pierres de taille notamment) doivent être conservés et restaurés dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain et doivent respecter les dispositions d'origine (dimension, matériaux, mise en œuvre). En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement* des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures* (sur voies ou en limite séparative) sont exigés.

Les éléments de maçonnerie (mur, poteaux...) doivent être enduits ou teintés dans la masse sur l'ensemble de leurs faces. Par ailleurs, les grillages peuvent recevoir un mur de soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25cm, enduit sur toutes ses faces ou teinté dans la masse.

Les clôtures*, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participent à la qualité des espaces publics et doivent favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau. De même, les clôtures en limite séparative de tout type doivent permettre le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15x15cm, par tranche entamée de 15m de linéaire de clôture*, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 15m.

Les clôtures en ferronnerie seront doublées d'une haie vive, composée d'essences locales, sauf impossibilité technique avérée.

Recommandations :

Les clôtures* ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

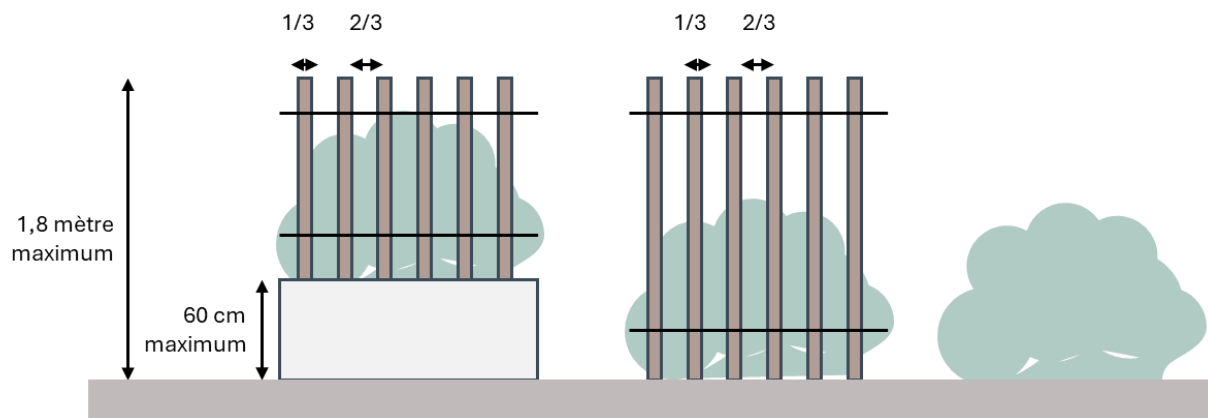
Dispositions concernant la composition des clôtures*

Clôtures* sur les voies ou espaces publics :

Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée.

Les clôtures* sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (enduit des deux faces) d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un barreaudage ajouré (1/3 plein maximum) et doublé d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ajouré (1/3 plein maximum), doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.



Les murs pleins sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques ne sont autorisés que dans le cas d'une rénovation de mur plein existant.

La hauteur des clôtures* est limitée à :

- 1,80 mètres dans le cas de clôtures avec un mur bahut,
- 1,80 mètres dans le cas d'une haie vive,
- 1,80 mètres dans le cas de clôtures légères. Les clôtures légères ou en ferronnerie peuvent être doublées de haie vive ou de tout type de masque végétal.

Clôtures* en limite séparative :

Les clôtures* en limite séparative doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (enduit des deux faces) d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un barreaudage ajouré (1/3 plein maximum) et doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein en pierre et/ou enduit des deux côtés ;
- soit d'un grillage ajouré (1/3 plein maximum), doublé d'une haie vive sauf impossibilité technique avérée ;
- soit d'une haie vive.

La hauteur des clôtures* est limitée à :

- 1,80 mètres dans le cas de clôtures légères, murs pleins et clôtures avec un mur bahut,
- 2 mètres dans le cas d'une haie vive.

Dispositions communes aux clôtures* sur rue et clôtures* en limite séparative :

Les clôtures doivent intégrer des percements de **15 cm sur 15 cm** positionnés à intervalles réguliers (à minima un percement par linéaire de **15 mètres** de clôture) pour permettre le passage de la petite faune.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Dans le cas où un grillage double la haie vive, il doit être implanté côté intérieur de la propriété ou intégré dans l'épaisseur de la haie.

Quelle que soit la clôture* réalisée, l'ajout de matériaux d'occultation rapportés ne sera autorisé que dans le cas de brandes naturels. L'emploi de filets brise-vue et brandes artificiels sont interdits. Le festonnage de clôtures* en fer forgé est par ailleurs autorisé.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut être réhaussé, dans les limites d'une hauteur de 1,50 mètre et d'une largeur n'excédant pas 25 cm de part et d'autre desdits éléments.

Les piliers doivent être enduits, peints ou recouverts d'un parement minéral et ne doivent pas excéder 40 cm de côté.

Les éléments ponctuels et/ou maçonnés (piliers, poteaux) structurant les clôtures ou les portails, peuvent être d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la limite de 20cm.

Les clôtures* de type « fils barbelés » sont interdites.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures* sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Par ailleurs, les clôtures* ne doivent pas y constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture* des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures*), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Afin de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux, tous les éléments de clôture* et les dispositifs occultants situés sur ou en retrait des limites séparatives* ou de l'alignement* sont ajourées sur 2/3 de leur hauteur, à l'exception des travaux d'entretien, de confortement ou de reconstruction des murs en moellon traditionnels.

Dans les zones A et N, ainsi qu'au sein des Espaces Paysagers Protégés :

Les clôtures* doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. Les clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune. Les murs maçonnés sont interdits.

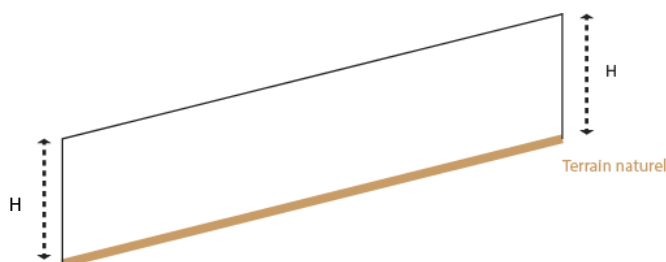
Les clôtures* peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer, lisse ou de grillage. Les clôtures* peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures* situées en limites séparatives.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

La mesure de la hauteur de la clôture*

La hauteur est mesurée :

- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures* en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures* sur rue.



La hauteur de la clôture* est comptée sur l'ensemble de son linéaire.

La clôture* peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture*.

La hauteur de la clôture* peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture*. La hauteur maximale est de 1.80 mètres au point le plus haut de chaque section.

Les haies végétales

Les clôtures* doivent si possible être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Dans le cas où une haie vive existante devait être supprimée pour permettre la création d'une nouvelle clôture*, une nouvelle haie vive devra être replantée en doublon de la nouvelle clôture* (grillage, mur plein...).

Les haies vives, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine noire, framboisier, cornouillers, genêt à balais, noisetier, plantes grimpantes...). Les essences locales recommandées et à l'inverse, les essences exotiques invasives interdites sont listées en annexe du présent règlement.

Les portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture* (couleurs, matériaux, rythme, hauteur) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives. A minima, la moitié supérieure de leur hauteur devra être ajourée d'au moins un tiers de sa surface par le biais de barreaux ou percements.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1. Part minimale de logements locatifs sociaux

Au sein des **périmètres identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale)**, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières suivantes s'appliquent :

- **Secteur mauve** : Les projets de construction comprenant 30 logements et plus devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU qui sera de 0% minimum à 15% maximum.
- **Secteur violet** : Les projets de construction comprenant 30 logements et plus devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU qui sera de 20% minimum à 30% maximum.

2. Taille minimale des logements

Tout nouveau logement créé au sein des zones UV, UH, UC, UD, UP, quelle que soit sa forme et l'autorisation d'urbanisme nécessaire pour le créer (y compris les divisions d'une construction existante* conduisant à créer une unité d'habitation nouvelle), doit disposer de **30 m²** de surface de plancher* ou plus. Cette surface minimale est de 20 m² dans le cas de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3. Secteur dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale

Au sein des zones UV, UH, UC, UD, UP, délimité sur le document graphique, conformément à la délibération prise en Conseil Municipal du 27/02/2025, toutes les constructions nouvelles de logement ou de transformation de bureaux en logements seront à usage exclusif de résidence principale.

4. Linéaires commerciaux protégés et espaces de mixité fonctionnelle

Des **linéaires commerciaux protégés** au titre de l'article L.151-16 sont repérés sur le document graphique.

Le long de ces linéaires, seules sont autorisées à rez-de-chaussée les destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services accueillant une clientèle ».

Par ailleurs, le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant à rez-de-chaussée compris parmi l'une des sous-destinations autorisées, n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Au sein des secteur identifiés au document graphique comme « **espaces de mixité fonctionnelle** », seule la sous-destination « Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale » est autorisée.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

1. Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter en zones urbaines ou à urbaniser des terrains sur lesquels sont institués des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le secteur du Parc Saint Christophe, en zone UAE2, fait l'objet d'un PAPAG. Son périmètre précis est reporté sur le plan 6.2. Plan des autres prescriptions graphiques. Il est instauré à la date d'approbation du présent règlement (le 26 juin 2025) pour une durée de 5 ans (jusqu'au 26 juin 2030).

Au sein du PAPAG, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

2. Constructions annexes*

En toutes zones urbaines :

Les constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

L'emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque terrain*, des constructions annexes* ne doit pas excéder 20 m² pour 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.

3. Piscines*/spas/jacuzzis

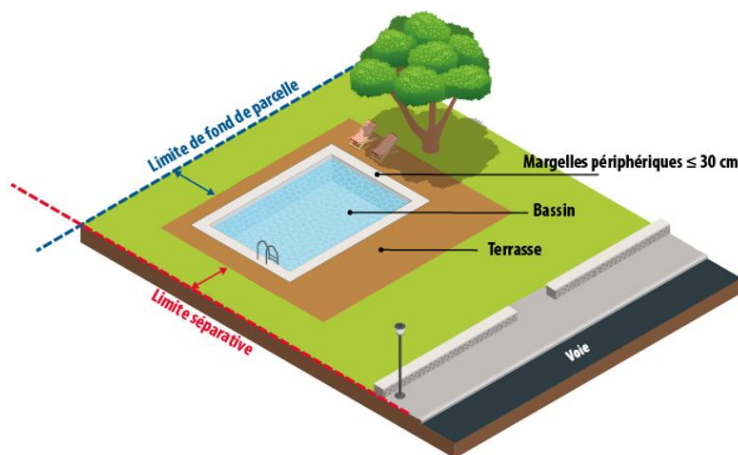
Les piscines* couvertes et non couvertes et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) ne peuvent être comptabilisées dans la part d'espace vert de pleine terre*.

Une piscine* n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur inférieure à 1,80 mètre au point le plus haut.

Les piscines* non couvertes doivent respecter une marge de recul* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Les margelles périphériques ont une largeur de 30 cm maximum.

Les piscines* ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. Les piscines* couvertes d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 mètre sont considérées



II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

comme des constructions principales, en particulier concernant le respect des règles d'implantation et d'emprise au sol*. Les piscines non couvertes doivent disposer d'un dispositif « anti-noyade » pour la petite faune (rampe, tasseaux horizontaux...).

4. Isolation par l'extérieur

Une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives* ou de l'alignement* est interdite.

5. Disposition concernant la trémie du tunnel RER

Des adaptations des dispositions du présent règlement sont possibles uniquement pour les projets dont les emprises foncières sont situées intégralement ou en partie sur la trémie du tunnel RER et pour lesquels les contraintes techniques et constructives imposées par la SNCF nécessitent certaines souplesses en termes de hauteur, retrait mais aussi de part de pleine terre à respecter. Ces adaptations devront faire l'objet d'une argumentation justifiant des ajustements apportés.

6. Disposition concernant le recul par rapport aux lignes RTE

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation, d'enseignement ou de santé sont interdites à moins de 100m de l'axe des lignes électriques à Très Haute Tension (HTA) c'est-à-dire d'une puissance supérieure ou égale à 225 000 volts. Les constructions annexes et non destinées à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.) ne sont pas concernés par cette interdiction. La construction de toute structure close et bâtie dans l'emprise du balancement des câbles, reportée au sol, est incompatible avec les lignes du réseau stratégique.

Pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. De plus, il est préconisé la réalisation d'une étude d'exposition aux champs électromagnétiques et ; la création d'une zone tampon (espaces verts, parkings, etc.) ou l'intégration de dispositions constructives de protection.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Dispositions particulières

a. Pour les lignes électriques HTB

- S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :
Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.
- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :
Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »
- S'agissant des règles de hauteur des constructions :
Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :
« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation :
Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol :
Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

b. Pour les postes de transformation

- S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « *les règles relatives :*
 - à la hauteur et/ou aux types de clôtures ;
 - la surface minimale des terrains à construire ;
 - l'aspect extérieur des constructions ;
 - l'emprise au sol des constructions ;
 - la performance énergétique et environnementale des constructions ;
 - *aux conditions de desserte des terrains par la voie publique ;*
 - *aux conditions de desserte par les réseaux publics ;*
 - *aux implantations par rapport aux voies publiques ;*
 - aux implantations par rapport aux limites séparatives ;
 - aux aires de stationnement ;
 - *aux espaces libres pourront être autorisées**ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».*

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques des accès* et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de la collecte des déchets ménagers.

1.1 – Règles relatives aux accès* sur les voies publiques

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès carrossable* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité et d'une largeur minimale en tous points (y compris dans le cas d'un chemin d'accès desservant le site) :

- de 3,50 mètres si un seul logement est construit, soit directement, soit le cas échéant par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du Code civil ;
- de 5m dès lors que plus d'un logement est construit, soit directement, soit le cas échéant par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du Code civil.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de leur nombre, de la nature et de l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic des piétons ou des véhicules.

La création d'accès* communs à plusieurs logements peut être imposée pour garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de sécurité pour les usagers de la voie* publique.

Les accès* véhicules doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

De même, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Le nombre d'accès* est limité à ce qui est strictement nécessaire pour assurer une bonne desserte du terrain et des constructions, les accès* inutiles ou superflus peuvent être interdits.

Les accès* doivent créer le minimum de perturbation pour le stationnement public existant ainsi que pour les plantations d'alignement* existantes sur le domaine public.

1.2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher* projetés, ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des piétons ou des véhicules.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1.3 – Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie* spécifiques aux vélos.

Les voies en impasse desservant plus de 2 logements, doivent être aménagées avec une aire de retournement* prenant la forme d'un espace giratoire, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans nécessiter plusieurs manœuvres, notamment en ce qui concerne les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

2. Voies privées destinées à être cédées à la commune

Si les voies réalisées en application du présent règlement sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour les voies publiques ainsi que pour les déplacements des personnes à mobilité réduite.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

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

3.1 – Alimentation en eau potable

Tout projet doit être conforme au règlement du service du réseau d'eau potable de la CACP.

Le raccordement en eau potable devra être conforme au règlement de service public de production, transport et distribution d'eau potable de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation légalement autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

3.2 – Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement doit être conforme au règlement d'assainissement collectif du gestionnaire de ce réseau ainsi qu'au zonage d'assainissement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement du gestionnaire de l'ouvrage public.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau* et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Différentes techniques permettent d'atteindre cet objectif : mise en place de revêtement poreux et perméables, toiture terrasse végétalisée, noue, bassin sec, bassin en eau, tranchée d'infiltration, jardin de pluie filtrant, puisard...

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public, s'il existe, n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales et d'assainissement en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que filtre plantés, roselière, décanteur, membranes ou textiles dépolluants sont susceptibles d'être imposés pour certaines eaux polluées.

Enfin, il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour la réutilisation à des fins domestiques tels que l'arrosage des espaces verts. La mise en place d'un récupérateur est idéale en amont des dispositifs de gestion des eaux pluviales (surverse dirigée vers le dispositif d'infiltration ou de rétention). L'utilisation des eaux pluviales est encadrée par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Aussi, tout projet de récupération doit se conformer à la réglementation en vigueur.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4. Déchets

Obligations en matière de gestion des déchets :

Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexe du PLU).

Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

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

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

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

5. Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

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 posée en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

6. Sécurité incendie

Afin de permettre le raccordement des services de secours et garantir la sécurité des constructions face aux incendies, des bornes et poteaux incendie devront être installés pour toute opération le nécessitant. Les bouches incendie ne seront pas autorisées.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7 – STATIONNEMENT

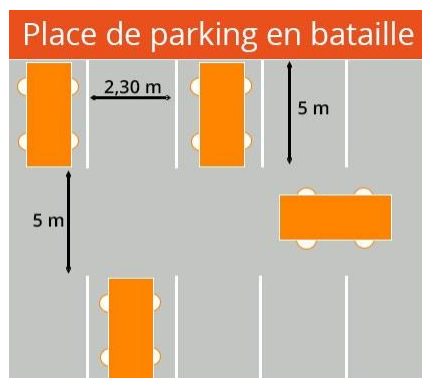
1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

Dimensionnement des places de stationnement :

Les dimensions des places devront répondre à minima aux normes suivantes :

- La [norme NF P91-100](#) pour les parkings accessibles au public
- La [norme NF P91-120](#) pour les parcs de stationnements privés

Les dimensions minimales d'une place de parking sont de 5 mètres de longueur et 2,3 mètres de largeur. La largeur de la voie de circulation doit être au minimum de 5 mètres.



Pour les places de parking en épi :

Les dimensions d'une place de parking varient en fonction de l'angle du stationnement et l'angle de la voie de circulation

- Angle de 45° : Longueur de 4,80 mètres, largeur de 2,20 mètres.
- Angle de 60° : Longueur de 5,15 mètres, largeur de 2,25 mètres.
- Angle de 75° : Longueur de 5,10 mètres, largeur de 2,25 mètres.

La largeur de la voie de circulation varie également :

- Angle de 45° : 3,5 mètres
- Angle de 60° : 4 mètres
- Angle de 75° : 4,50 mètres



Les places de parking en créneau :

Celles qui sont parallèles à la voie de circulation :

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- Si aucun obstacle n'est présent : 5 mètres x 2,30 mètres de longueur/largeur
- Si mur à gauche : 5,30 mètres x 2,50 mètres de longueur/largeur
- Si mur à droite : 5,30 mètres x 2 mètres de longueur/largeur
- Si 2 murs sont présents : 5,60 mètres de longueur

La largeur de la voie de circulation est de 3,50 mètres.

Places réservées aux personnes en situation de handicap

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

- La largeur minimale de la place de stationnement doit être de **3,3 mètres** et la longueur minimale est de **5 mètres**.
- La pente devra être inférieure à **2%**.
- Pour les places situées en épi ou en bataille une surlongueur de 1,20 mètre devra être matérialisée sur la voie de circulation des parkings à l'aide d'une peinture ou d'une signalisation adaptée au sol pour signaler aux personnes handicapées la possibilité d'entrer ou de sortir par l'arrière de leurs véhicules.
- Le sol doit être non meuble et non glissant.

Rampes d'accès :

La pente des rampes d'accès* des véhicules au sous-sol* et au terrain ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* et les rampes doivent présenter une pente moyenne inférieure ou égale 17 % sur l'ensemble de leur longueur, hors plateaux horizontaux d'arrivée et de départ.

Ombrières :

Les espaces de stationnement situés à l'extérieur des constructions devront être pourvus de dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou végétalisées prenant la forme d'ombrières. Ces dispositifs ne sont pas concernés par les règles d'emprises au sol s'appliquant au sein de chacune des zones.

2. Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...) ou à la modification de l'emprise au sol des bâtiments, et/ou changements de destination des constructions.

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

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Nombre minimal de places de stationnement :

- Les résultats en nombre de places découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.
- Toute tranche commencée est due.
- Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare, sont appliquées les normes de stationnement fixées pour ce périmètre.

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
Logement	• 0,5 place par logement créé	• 1,2 place par logement créé
Logement social *	• 0,5 place par logement créé*	• 1 place par logement créé*
Hébergement	• 1 place pour 5 chambres • Pour les foyers : 1 place pour 6 chambres	
Commerces et activités de services :	Est exigé au minimum :	
Artisanat et commerce de détail	• Pour les nouvelles constructions, 1 place par tranche de 80 m² de <i>surface de plancher</i> • Pour les changements de destinations de constructions existantes, à partir de 200 m², 1 place par tranche de 50 m² de <i>surface de plancher</i> • Une place de livraison au-delà de 500 m² de <i>surface de plancher</i> créée. • Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation justifiés au travers d'une note argumentaire.	
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique	• 1 place pour 5 chambres	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :	Est exigé au minimum :	
Industrie	1 place par tranche de 200 m ² de <i>surface de plancher</i> créée Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être	

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
	dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation justifiés au travers d'une note argumentaire.	
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de <i>surface de plancher</i> créée jusqu' à 5 000 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m². Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation justifiés au travers d'une note argumentaire.	
Bureau	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
	Pas de règle minimum	1 place par tranche de 100 m² de <i>surface de plancher</i>
	Il ne peut être réalisé plus de :	Il ne peut être réalisé plus de :
	1 place par tranche de 55 m² de <i>surface de plancher</i>	1 place par tranche de 45 m² de <i>surface de plancher</i>
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction justifiés au travers d'une note argumentaire.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Est exigé au minimum :	
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés justifiés au travers d'une note argumentaire.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Equipements sportifs		
Lieux de cultes		

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
Autres équipements recevant du public		
Exploitations agricoles et forestière :	Est exigé au minimum	
Exploitation agricole	- Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction justifiés au travers d'une note argumentaire. - Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation justifiés au travers d'une note argumentaire.	
Exploitation forestière		

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements* sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Les places commandées* sont autorisées dans le cas de construction d'un seul logement.

Pour les autres constructions, elles sont autorisées mais ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.

Lorsqu'elles sont réalisées en extérieur, les aires de stationnement privées doivent être paysagées et plantées (sauf en cas de mise en place d'ombrière photovoltaïque et/ou végétalisées) notamment afin de réduire l'impact visuel des véhicules depuis les emprises et voies publiques, à raison d'1 arbre minimum pour 4 places, pouvant être groupés.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de répondre aux obligations de stationnement de chaque construction à l'échelle du périmètre de l'opération.

Pour ces opérations ou constructions accueillant plusieurs destinations différentes, le nombre de places devra correspondre à minima aux obligations édictées pour la destination requérant le plus de places.

Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements et des éventuelles places dédiées à l'autopartage, justifiera dans la notice, le nombre de places envisagées au sein de l'opération d'aménagement ou de la construction au programme mixte, et argumentera la prise en compte des besoins particuliers des différentes destinations.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée éventuellement d'un système individuel de comptage des consommations.

3. Obligations en matière de stationnement vélo

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Une partie des obligations en matière de stationnement vélo devra être réalisée de manière à être accessible aux visiteurs de l'ensemble immobilier réalisé (localisé en entrée de propriété et accessible sans nécessiter l'utilisation d'un dispositif d'ouverture spécifique (clé, badge etc.).
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur le même terrain, au rez-de-chaussée (dans la mesure du possible, notamment en cas de réhabilitation d'une construction existante) et en proximité des accès (afin de limiter les passages de portes / changement de niveaux) et directement accessibles depuis l'extérieur de la construction.
- L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé :
 - par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire,
 - via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéo-surveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.
- Les locaux vélos doivent être distincts et indépendants des autres locaux (poussettes etc.)

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	1 place pour 5 emplois accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public de plus de 500 m ² de SDP et établissements scolaires	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment Recommandations : 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires ; 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' article L. 752-3 du code du commerce , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	1 place pour 10 salariés
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	1 place pour 5 emplois accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public de plus de 500 m ² de SDP et établissements scolaires	10	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment Recommandations : 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires ; 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' article L. 752-3 du code du commerce , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	1 place pour 10 salariés
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UV - VILLAGE

***Rappel :** Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.*

Cette zone correspond aux secteurs du centre-bourg ancien

La zone UV correspond au secteur du village de Cergy et de Ham. 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 UV correspond principalement au cœur du centre ancien traditionnel, caractérisé par un village-rue le long de la rue Nationale, ses abords et son prolongement vers le Sud au niveau de Ham. Les constructions affectées à l'habitation sont implantées généralement sur de petites parcelles, en ordre continu, à l'alignement, des voies, et avec une faible hauteur.

Le secteur UV1 correspond au secteur de Port Cergy, qui diffère du village par des constructions plus récentes, d'une hauteur légèrement plus élevée et une densité plus importante, tout en s'inscrivant dans une typologie bâtie traditionnelle, notamment en termes de volumétrie des constructions. L'alignement sur rue caractérise également ce secteur.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de 250 m²
Restauration			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de 50m² et maximum de 250 m²
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de 250 m²
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de 100 m²
Bureau			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de 250 m²
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

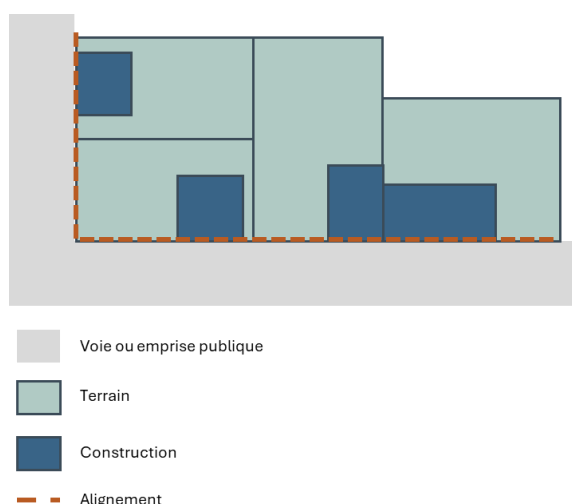
2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement des voies ou emprises publiques**.

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 autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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 lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.


Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

• **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

• **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

- Dans une bande de **25 mètres** comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions doivent être implantées **sur au moins une des limites séparatives**.
- Au-delà d'une bande de **25 mètres** comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions doivent être implantées **en retrait**.

Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- Dans une bande de **25 mètres** comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions peuvent être implantées **sur la limite séparative ou en retrait**.
- Au-delà d'une bande de **25 mètres** comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions doivent être implantées **en retrait**.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **$L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres** (*H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction*).
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 2 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Autres dispositions particulières :**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.
- Il n'est pas fixé de règles concernant l'implantation des vérandas et pour les extensions à RDC de constructions existantes si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne présente pas de vues et s'implante dans le prolongement de la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative 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.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

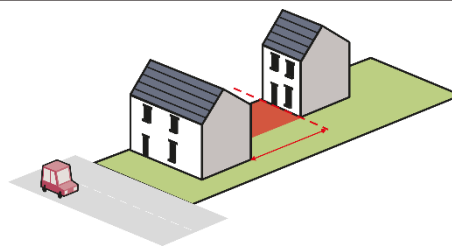
Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 6 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 3 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.



Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

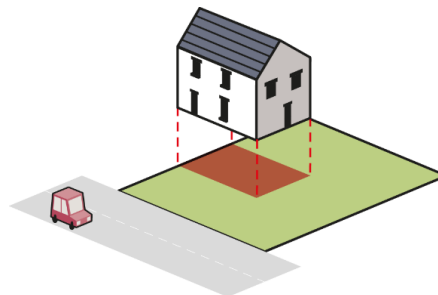
- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions est limitée à **50%** de la superficie du terrain.



Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension maximum de **20 m²** d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement d'au moins un mur existant et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement et dans la limite d'une emprise au sol totale bâtie de **55%** de la superficie du terrain.
- Leur surélévation ou leur aménagement

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **7 mètres** à l'égout
- **10 mètres** au faîtage

Au sein du secteur UV1 :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **9 mètres** à l'égout
- **10 mètres** à l'acrotère
- **12 mètres** au faîtage

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**
- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En complément, **15%** de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre supplémentaire et/ou en équivalent pleine terre par l'application d'un coefficient de biotope selon le tableau de répartition ci-dessous.

- **Coefficient de biotope par surface (CBS)**

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	0
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	0,2
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	0,3
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	0,5
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	0,7
Espace vert de pleine terre	1
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	0,3
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	0,5
Toiture végétalisée III Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	0,7

Rappel:

Les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent **s'ajouter** aux obligations de pleine terre.

Exemple :

10m² d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm **x 0,7 = 7 m² d'équivalent pleine terre**

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à **100 m²**, cela nécessitera **100m² / l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m²**.

ZONE UH1 – HABITAT COLLECTIF

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs de projets

La zone UH1 correspond aux quartiers d'habitat collectif. Il s'agit de quartiers issus de ZAC dont les constructions sont marquées par une architecture contemporaine et un bâti assez élevé. Les immeubles d'habitations collectives, particulièrement denses, sont disposés sur de vastes unités foncières.

Un sous-secteur UH1GDV vise à permettre l'accueil d'habitat adapté pour les Gens du Voyage

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de 50m² et maximum de 500 m² .
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			Autorisé dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			Autorisé dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de **3 mètres**.

En cas d'alignement inscrit au document graphique les constructions doivent être implantées **sur cet alignement**.

Au sein du secteur UH1GDV :

Il n'est pas fixé de règles.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de **1 mètre** pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur une ou des limites séparatives ou en retrait**.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **$L=H/3$** (*H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction hors attique en retrait*) **avec un minimum de 6 mètres**.
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **$L=H/3$** (*H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction hors attique en retrait*) **avec un minimum de 5 mètres**.

Au sein du secteur UH1GDV :

Il n'est pas fixé de règles.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Autres dispositions particulières :**

Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative 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.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut** (hors attique en retrait) **avec un minimum de 12 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À 6 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.

Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la moitié de la **hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 12 mètres**.

Au sein du secteur UH1GDV :

Il n'est pas fixé de règles.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

• **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Non règlementé.

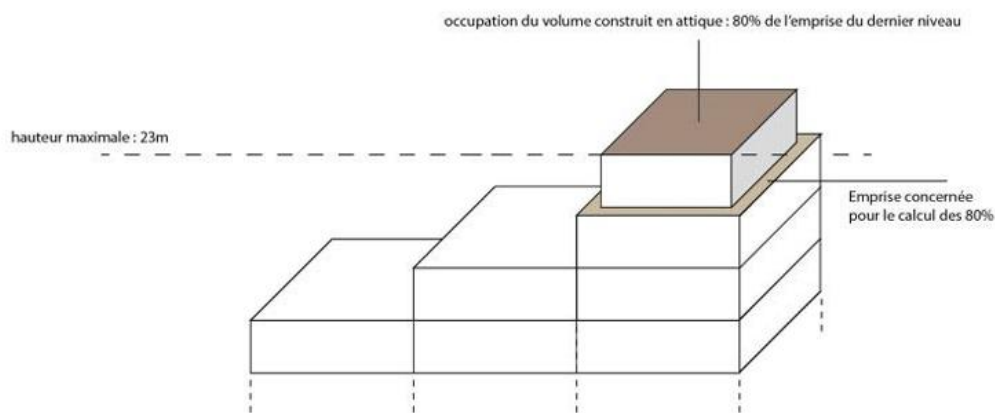
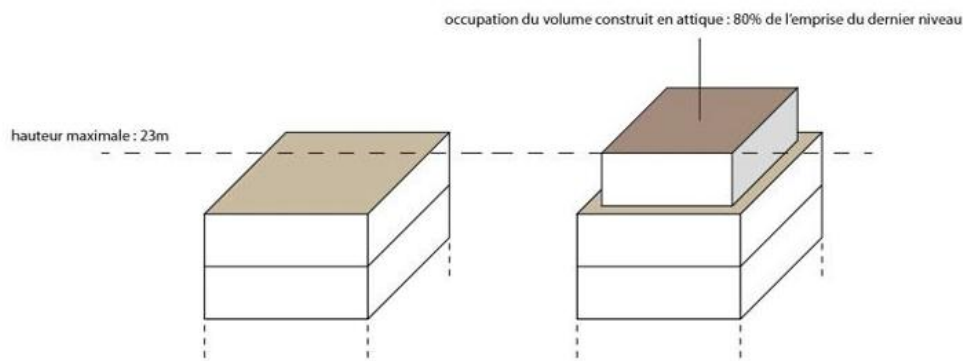
2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **23 mètres** 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.



Au sein du secteur UH1GDV :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **7 mètres** à l'égout
- **8 mètres** à l'acrotère
- **10 mètres** au faîtage
- **R+1**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**
- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de **30%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En complément, les constructions pourront développer une part d'équivalent pleine terre traitée en pleine terre supplémentaire et/ou en équivalent pleine terre par l'application d'un coefficient de biotope selon le tableau de répartition ci-dessous.

Au sein du secteur UH1GDV :

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

- **Coefficient de biotope par surface (CBS)**

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	0
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	0,2
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	0,3

Type de milieu	Coefficient applicable
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	0,5
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	0,7
Espace vert de pleine terre	1
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	0,3
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	0,5
Toiture végétalisée II Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	0,7

Rappel:

*Les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent **s'ajouter** aux obligations de pleine terre.*

Exemple :

***10m²** d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm **x 0,7 = 7 m²** d'équivalent pleine terre*

*Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à **100 m²**, cela nécessitera **100m²** / l'équivalent pleine terre de **0,7 = 143 m²**.*

ZONE UH2 : HABITAT PAVILLONNAIRE

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone UH2 correspond aux quartiers d'habitat individuel groupé, d'une hauteur type R+2, construits de manière très ordonnés, sur de petites unités foncières, pour la plupart organisés et issus du développement de la Ville Nouvelle. Les constructions sont marquées par une architecture contemporaine et un bâti assez dense. Cette zone compte aussi de petits collectifs

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de 250 m²
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de 250 m²
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul avec un minimum de 3 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées **en retrait**.

Mode de calcul du retrait :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **$L=H/2$ mètres** (*H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction*) **avec un minimum de 4 mètres**.
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 2 mètres**.

Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de retrait doit respecter au minimum **$L=H$ mètres** (*H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction*) **avec un minimum de 2 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Autres dispositions particulières :**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.
- Il n'est pas fixé de règles concernant l'implantation des vérandas et pour les extensions à RDC de constructions existantes si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne présente pas de vues.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative 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.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

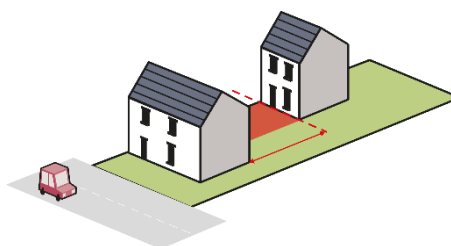
Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 6 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 3 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.



Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de **6 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles

- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

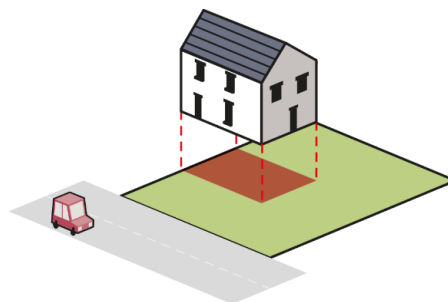
- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions est limitée à **40%** de la superficie du terrain.



Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension maximum de **20 m²** d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement d'au moins un mur existant et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.
- Leur surélévation ou leur aménagement

• **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **10 mètres** à l'égout du toit
- **11 mètres** à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse
- **13 mètres au faîtage**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**
- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables au sein de la zone UH2 :

Une part de **40%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

ZONE UH3 : HABITAT DIFFUS

***Rappel :** Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.*

La zone UH3 correspond aux quartiers d'habitats diffus. Il comprend principalement de l'habitat pavillonnaire implanté sur de grandes et moyennes parcelles dans les principaux secteurs suivants : Les Lozères, Les Noues, Les basses Célettes, et le Sud-Est de Ham. Ces différents quartiers ont la particularité d'assurer la jonction entre le bâti du village ancien et le bâti de la ville nouvelle.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de 250 m²
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de 250 m²
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en recul de **6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques**.

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.

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 lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.

Dispositions particulières :

• Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• Dispositions particulières concernant les annexes :

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

• Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

• Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées **en retrait**.

Mode de calcul du retrait :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **$L=H/2$** (*H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction*) **avec un minimum de 4 mètres**.
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 2 mètres**.

Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de retrait doit respecter au minimum **$L=H$** (*H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction*) **avec un minimum de 6 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- **Autres dispositions particulières :**
- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- Il n'est pas fixé de règles concernant l'implantation des vérandas et pour les extensions à RDC de constructions existantes si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne présente pas de vues.

• **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative 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.

• **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

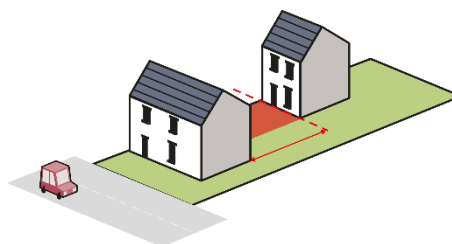
Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 6 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 3 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.



Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de **6 mètres**.

Dispositions particulières :

• **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

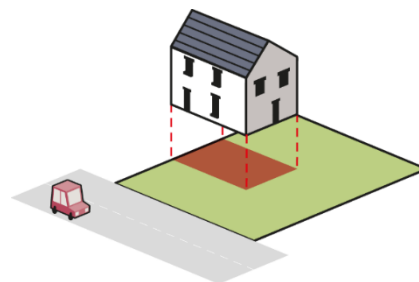
• **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un **débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions est limitée à **20%** de la superficie du terrain.



Dispositions particulières :

• **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension maximum de **20 m²** d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement d'au moins un mur existant et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement et dans la limite de **25%** de la superficie du terrain.
- Leur surélévation ou leur aménagement
- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **7 mètres** à l'égout
- **8 mètres** à l'acrotère si toiture terrasse
- **10m au faitage**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**
- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Une part de **45%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

ZONE UC : CENTRES URBAINS

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.

La zone UC correspond aux quartiers denses de la ville formés autour des trois polarités constituées par les gares (Cergy-le-Haut ; Gare de Cergy-Saint-Christophe ; Cergy-Préfecture).

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de 50m² et maximum de 500 m² .
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de 150 m²
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul de **3 mètres minimum**.

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.

Dispositions particulières :

• **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

• **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

• **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **$L=H/3$** (*H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction hors attique en retrait*) **avec un minimum de 6 mètres**.
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **$L=H/3$** (*H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction hors attique en retrait*) **avec un minimum de 5 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative 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.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 12 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 6 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.

Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de **12 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30%** de surface de plancher supplémentaire), de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à l'autre construction ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à l'autre construction 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.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

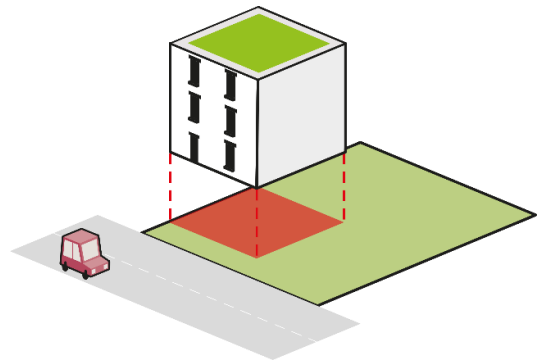
Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Non réglementé.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

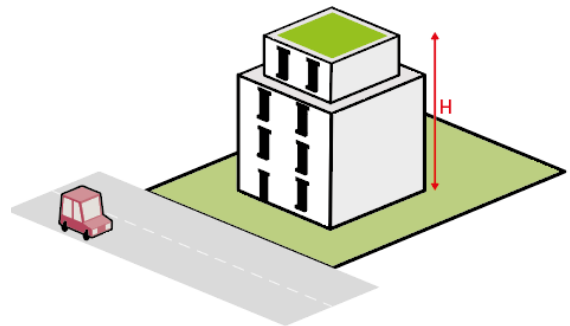
La hauteur des constructions est limitée à :

- **30 mètres au point le plus haut**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.



- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**

Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En complément, **15%** de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre supplémentaire et/ou en équivalent pleine terre par l'application d'un coefficient de biotope selon le tableau de répartition ci-dessous.

Les obligations de 15% de pleine terre peuvent être adaptées au cas particulier des réhabilitations de constructions existantes ne respectant pas la part de pleine terre fixée par le règlement sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle sur la base d'une justification technique du pétitionnaire.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	0
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	0,2
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	0,3
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	0,5
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	0,7
Espace vert de pleine terre	1
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	0,3
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	0,5
Toiture végétalisée III	0,7

Type de milieu	Coefficient applicable
Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	

Rappel:

les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent **s'ajouter** aux obligations de pleine terre.

Exemple :

10m² d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm ***x 0,7 = 7 m²*** d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à ***100 m²***, cela nécessitera ***100m²***/ ***l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m²***.

ZONE UD : DALLE CERGY-PREFECTURE

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs de projets

La zone UD réglemente le quartier construit sur dalle de Cergy-Préfecture. La particularité de cette conception induit un zonage spécifique.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			Autorisé à condition d'être implanté en dessous du niveau de la dalle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			Autorisé à condition d'être implanté en dessous du niveau de la dalle.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul de **3 mètres minimum**.

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.

Dispositions particulières :

• **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

• **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

• **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait de minimum 6 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement , afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative 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.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de hauteur de la construction la plus haute mesurée depuis le niveau de la dalle au point le plus haut avec un minimum de 10 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée depuis le niveau de la dalle au point le plus haut avec un minimum de 5 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.

Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée depuis le niveau de la dalle au point le plus haut avec un minimum de **10 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement , afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à l'autre construction ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à l'autre construction 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.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

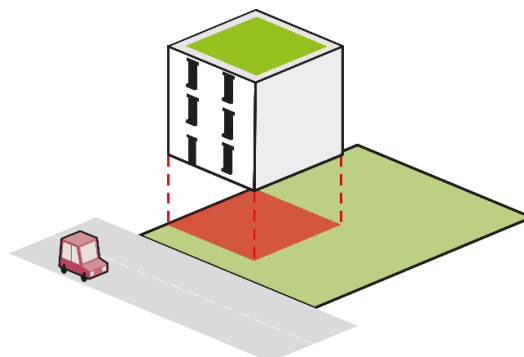
Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Non réglementé.



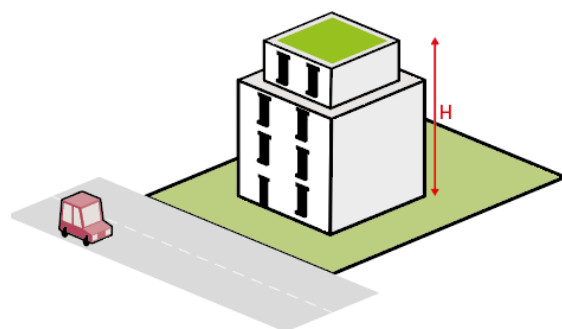
2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- **37 mètres** au point le plus haut mesurée depuis le terrain naturel.

Dispositions particulières concernant les terrains en pente :

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.



CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre via le coefficient de biotope ci-dessous.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	0
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	0,2
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	0,3
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	0,5
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	0,7
Espace vert de pleine terre	1
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	0,3
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	0,5
Toiture végétalisée III Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	0,7

Rappel:

les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent ***s'ajouter*** aux obligations de pleine terre.

Exemple :

10m² d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm ***x 0,7 = 7 m²*** d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à ***100 m²***, cela nécessitera ***100m²*** / l'équivalent pleine terre de ***0,7 = 143 m²***.

ZONE UP : SECTEUR DE PROJET DES LINANDES

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs de projets

La zone UP correspond au secteur à vocation principale d'habitat du projet sur la plaine des Linandes sud, en cours de réalisation dans le cadre d'une ZAC.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de 50m² et maximum de 500 m² .
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			Autorisé à condition de présenter une surface plancher maximum de 150 m² .
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			Autorisé dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul de **3 mètres minimum**.

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.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **$L=H/3$** (*H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction hors attique en retrait*) **avec un minimum de 6 mètres.**
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **$L=H/3$** (*H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction hors attique en retrait*) **avec un minimum de 5 mètres.**

Dispositions particulières :

• **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• **Dispositions particulières concernant les annexes :**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

• **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement , afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative 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.

• **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de hauteur de la construction la plus haute** (mesurée au point le plus haut hors attique en retrait) **avec un minimum de 12 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** (mesurée au point le plus haut hors attique en retrait) **avec un minimum de 6 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.

Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de **12 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Non règlementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

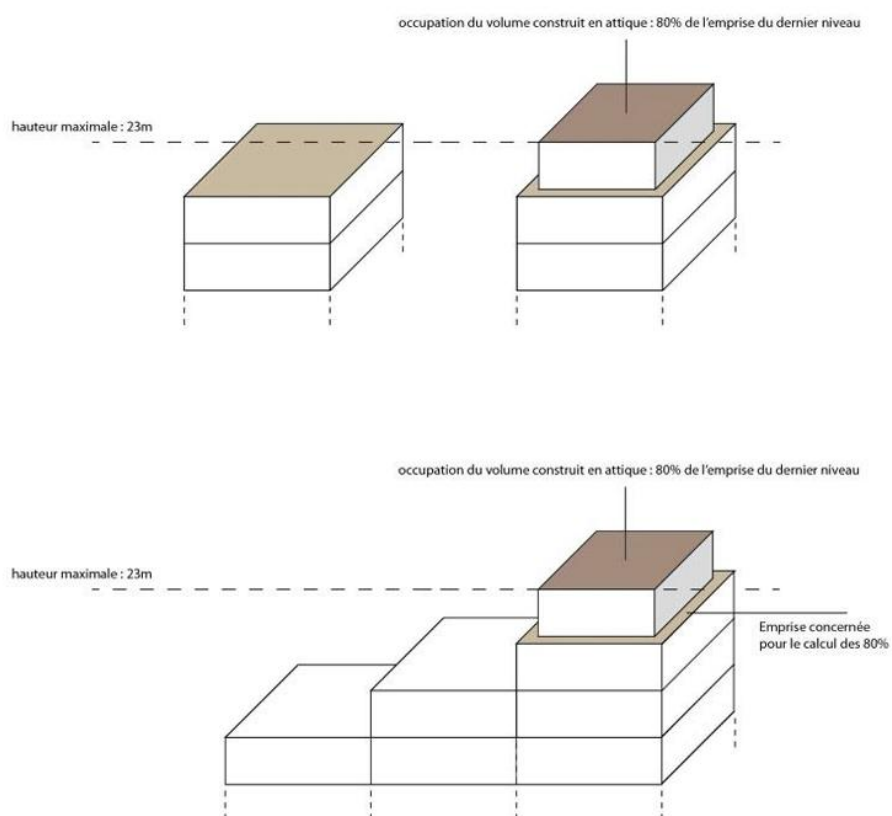
La hauteur des constructions est limitée à :

- **23 mètres** mesurée au point le plus haut

Des émergences ponctuelles sont autorisées uniquement pour des constructions présentant une hauteur sous plafond de 2,70m minimum pour les étages courants et une hauteur sous plafond de 3,50m en RDC, auquel cas la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **26 mètres** mesurée 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.



Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**
 - Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau..

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En complément, **15%** de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre supplémentaire et/ou en équivalent pleine terre par l'application d'un coefficient de biotope selon le tableau de répartition ci-dessous.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	0
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	0,2
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	0,3
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	0,5
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	0,7
Espace vert de pleine terre	1
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	0,3
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	0,5
Toiture végétalisée III Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	0,7

Rappel:

les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent ***s'ajouter*** aux obligations de pleine terre.

Exemple :

10m² d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm ***x 0,7 = 7 m²*** d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à ***100 m²***, cela nécessitera ***100m²*** / l'équivalent pleine terre de 0,7 = ***143 m²***.

ZONE UAE : ACTIVITES ECONOMIQUES

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques

La zone UAE correspond aux différents parcs d'activités de la commune. Elle vise à garantir le maintien et le développement de l'activité économique sur le territoire dans sa diversité, notamment en y interdisant les constructions à destination d'habitation. Elle est divisée en plusieurs secteurs qui permettent de prendre en compte de manière fine les caractéristiques et la vocation de chaque parc ou zone d'activité.

La zone comprend :

- Un secteur UAE1 correspondant au Parc de l'horloge et au secteur des Navigateurs
- Un secteur UAE2 correspondant au Parc d'activité Saint-Christophe
- Un secteur UAE3 correspondant à la zone d'activités artisanale Francis Combe
- Un secteur UAE4 correspondant aux espaces d'activités de la Plaine des Linandes
- Un secteur UAE5 correspondant au site de la Turbine
- Un secteur UAE6 correspondant au site de l'Aren'parc
- Un secteur UAE7 correspondant au secteur Ordinal

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

UAE1 : Parc de l'horloge et Secteur Navigateurs

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			A condition que l'activité soit liée à une activité principale autorisée dans la limite de 50% de la SDP.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

UAE2 : Parc Saint Christophe

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			A à condition que l'activité soit liée à une activité principale autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher .
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

UAE3 : Francis Combe

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de 100m²
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			A à condition que l'activité soit liée à une activité principale autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher .
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			Autorisé à condition de présenter une surface plancher maximum de 150m²
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

UAE4 : Plaine des Linandes

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			A à condition que l'activité soit liée à une activité principale autorisée dans la limite de 50% de la surface de plancher .
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A condition d'être positionné en espace de mixité fonctionnelle identifié au document graphique.
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

UAE5 : Turbine

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

UAE6 : Aren'parc

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de 150 m²
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

UAE7 : Ordinal

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Non règlementé.

En cas d'alignement inscrit au document graphique les constructions doivent être implantées **sur cet alignement**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de **2 mètres** pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait de 3 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non règlementé.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Non règlementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **20 mètres** mesurée au point le plus haut.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En complément, **15%** de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre supplémentaire et/ou en équivalent pleine terre par l'application d'un coefficient de biotope selon le tableau de répartition ci-dessous.

Au sein du secteur UAE 2 :

Une part de **30%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	0
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	0,2
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	0,3
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	0,5
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	0,7
Espace vert de pleine terre	1
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	0,3
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	0,5
Toiture végétalisée II Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	0,7

Rappel:

les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent **s'ajouter** aux obligations de pleine terre.

Exemple :

10m² d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm ***x 0,7 = 7 m²*** d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à **100 m²**, cela nécessitera **100m² / l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m²**.

ZONE UENR : ENERGIES RENOUVELABLES

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques

La zone UENR comprend une partie des anciens stationnements du parc Mirapolis, aujourd'hui fermé. Le site en friche et concerné par le passage de lignes hautes tension nécessite un encadrement particulier.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les parcs de stationnement.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Non règlementé

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non règlementé.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Non règlementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Une part de **45%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE N : SECTEURS NATURELS

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante économique.

La zone N correspond aux différents secteurs naturels de Cergy.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- Nzh permettant l'identification et la protection des zones humides.
- Ns dans les secteurs exclusivement dédiés aux loisirs de plein air permettant la création d'espaces dédiés à l'installation de camping/caravaning.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		NZH	Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
Hébergement		NZH	Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	N, NS	NZH	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N, NS	NZH	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, NS	NZH	
Salles d'art et de spectacles	N, NS	NZH	
Équipements sportifs	N, NS	NZH	
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	N, NS	NZH	
Exploitation forestière	N, NS	NZH	

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

Au sein du secteur N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les travaux, installations légères et aménagements liés à la desserte et aux activités de promenade et de découverte ainsi que celles nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

Au sein du secteur Ns :

- Les aires de camping/caravanning et installation de loisirs de plein air à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et/ou boisé du site.

Au sein du secteur Nzh :

- Les aménagements légers pour la gestion ou liés à l'ouverture au public de ces milieux

Dispositions spécifiques au secteur Nzh :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

De plus, sont interdits :

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;

- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, le déblai, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés au sein du secteur Nzh :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de **4 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la limite séparative correspond à une limite de zone avec une zone U :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des **limites**.

Mode de calcul du retrait :

- La distance de retrait doit respecter **un minimum de 6 mètres**.

Il n'est pas fixé de règles par rapport aux autres limites.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non règlementé.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Au sein du secteur N :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **100 m²**.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) dépassant les dispositions du présent article sont limitées à **20%** de l'emprise au sol de la construction existante.

Au sein du secteur Ns :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **15%** de la superficie totale du terrain.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) dépassant les dispositions du présent article sont limitées à **20%** de l'emprise au sol de la construction existante.

Au sein du secteur Nzh :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025).

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

Au sein des secteurs N et Ns:

La hauteur des constructions est limitée à :

- 10 mètres mesurée au point le plus haut

Au sein du secteur Nzh :

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025).

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

L'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés à condition de ne pas aggraver leur non-conformité.

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

***Rappel :** Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.*

Cette zone correspond aux secteurs à dominante économique.

La zone A correspond à la plaine agricole située au Sud-Est de la commune, en bordure de l'Oise, mais comprend aussi d'autres secteurs tels que les terrains en bordure des talus du boulevard de l'Hautil à Ham, la reconversion de l'ancien stade JR Gault ou encore le site productif prévu à l'est de la Plaine des Linandes.

La zone A couvre l'ensemble des terres exploitées et leurs serres.

La zone A comprend un secteur A1 à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions et installations telles que hangars, point de vente directe et logements nécessaires aux exploitants pour le bon fonctionnement des activités agricoles, maraîchères ou horticolas.

La zone A comprend un secteur A2 qui englobe des petits terrains où une activité d'agriculture urbaine est vouée à se développer. A ce titre, les règles d'implantations sont assouplies au sein de ce secteur.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		Au sein de la zone A	Au sein des secteurs A1 et A2, à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.
Hébergement		Au sein de la zone A	Au sein des secteurs A1 et A2, à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	Au sein des secteurs A1 et A2	Au sein de la zone A	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
Exploitation forestière	Au sein des secteurs A1 et A2	Au sein de la zone A	

Toutes les dispositions relatives à la zone A définies ci-après sont applicables aux secteurs A1 et A2 sauf mention relatives à dispositions particulières et spécifiées pour les secteurs concernés.

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures),
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La démolition de tout ou partie des éléments bâtis identifiés au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et de faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Les serres liées à l'exploitation agricole, sauf dans le périmètre de captage des sources qui est strictement inconstructible.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul avec un minimum de 5 mètres.**

Au sein du secteur A2 :

Il n'est pas fixé de règles.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

- **Dispositions particulières concernant les serres :**

Il n'est pas fixé de règle.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives.

Mode de calcul du retrait :

- La distance de retrait doit respecter **un minimum de 6 mètres.**
- Pour les constructions à destination d'habitation, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 4 mètres.**
- **Dispositions particulières concernant les annexes :**
- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.

- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative 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.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Au sein du secteur A2 :

- Il n'est pas fixé de règles.

- **Dispositions particulières concernant les serres :**

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non réglementé.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à **20%** de la superficie du terrain.

- **Dispositions particulières concernant les serres :**

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à :

- **7 mètres** au faîtage

La hauteur des constructions d'exploitation agricole ou forestière est limitée à :

- **12 mètres** mesurée au point le plus haut

La hauteur des serres est limitée à :

- **5 mètres** mesurée au point le plus haut

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**
- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

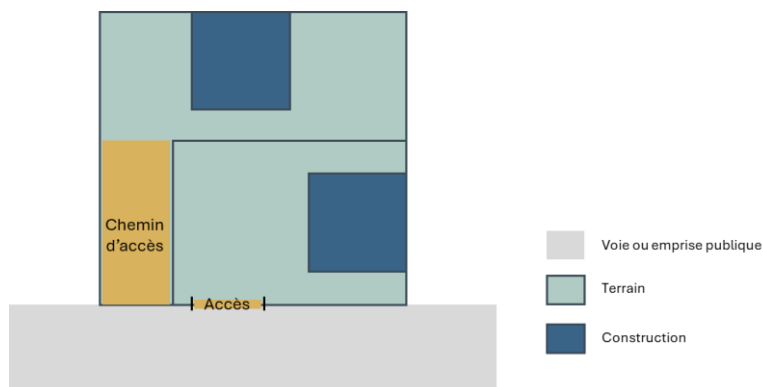
Des plantations doivent être réalisées en périphérie du ou des bâtiments pour améliorer l'insertion paysagère. Les végétaux seront choisis parmi les essences locales. Pour éviter la monotonie, plusieurs types de végétaux seront associés : arbres, arbustes, plantes vivaces hautes ou plus basses.

V. LEXIQUE

Accès et voie

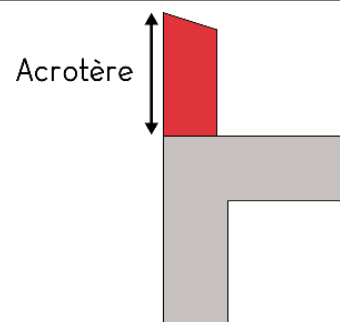
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton). Dans le cas d'un chemin d'accès, la largeur de l'accès est mesurée en tous points de sa longueur.

La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.



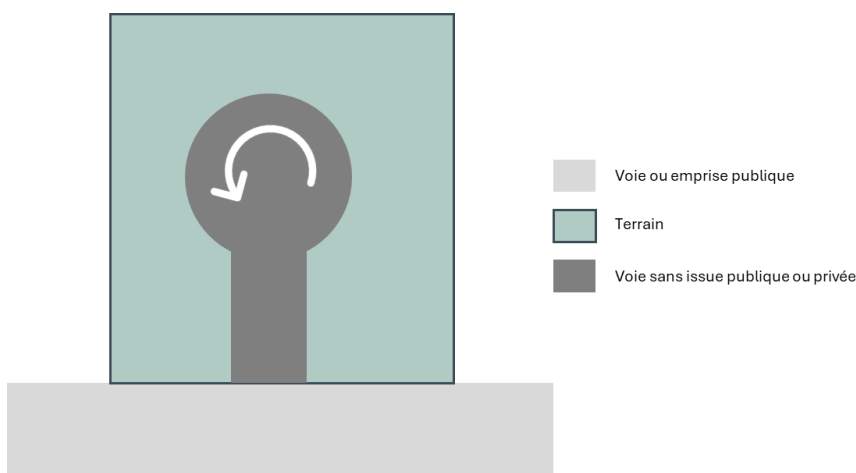
Acrotère

Muret plein ou à claire-voie* établi au faîte des *façades**, à la périphérie de la toiture-terrasse d'une construction.



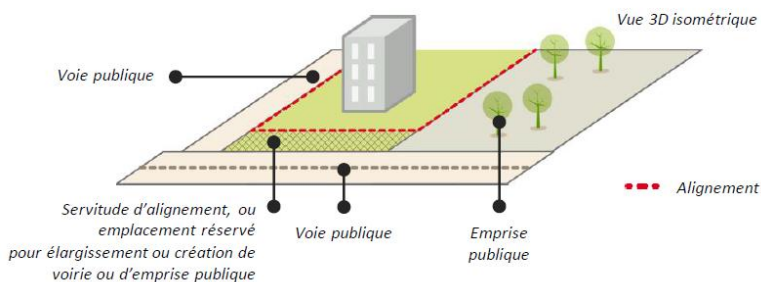
Aire de retournement

Une aire de retournement est un espace permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour au sein de la partie terminale d'une voie* sans-issue publique ou privée. Cet espace prend la forme d'un espace giratoire, dont les dimensions doivent être suffisantes pour que les véhicules de service (déchets ménagers, services incendie...) puisse effectuer ce demi-tour sans nécessiter plusieurs manœuvres.



Alignement

L'alignement est la limite entre la voie* publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une voie* publique ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.



Annexe

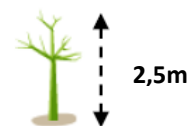
Voir « Construction annexe* »

Arbre à grand et moyen développement

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc, et une cime et le système racinaire adhoc devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à l'état adulte.

Est considéré comme *arbre à grand développement*, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une **hauteur supérieure ou égale à 2,50 mètres** lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la **hauteur à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres**



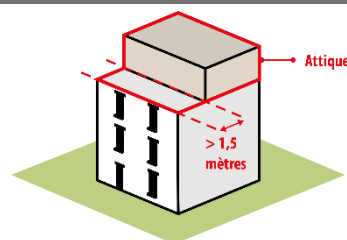
Lors de la plantation

Est considéré comme *arbre à moyen développement*, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une **hauteur supérieure ou égale à 2,50 mètres** lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la **hauteur à maturité est supérieure à 8 mètres et inférieure à 15 mètres**

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au minimum 1,5 mètre par rapport à au moins une façade* du niveau directement inférieur de la construction.



Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

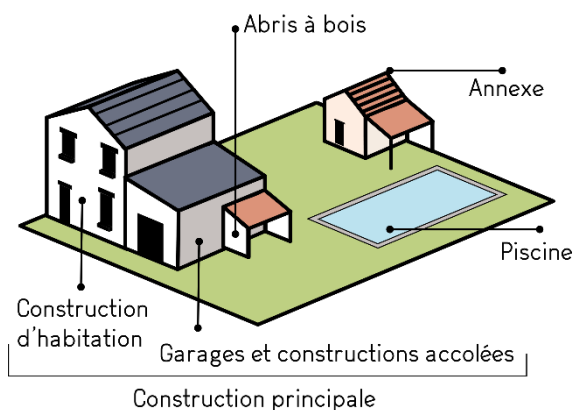
Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines*, les sous-sols* non compris dans un bâtiment. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction d'une emprise au sol* inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation (ne comprenant pas d'installations sanitaires) ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale*.



Tout élément accolé à la construction principale* est considéré comme une extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale*. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins deux des faces, adossés à la construction principale, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. À ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol* mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante*.

LEXIQUE

Une construction édiflée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

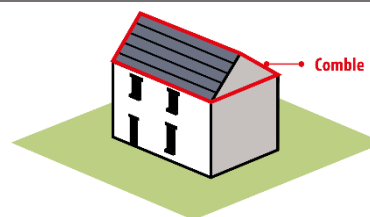
Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des constructions non contiguës et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les piscines* (hauteur inférieure à 1,80m).

Comble

Le comble est constitué du volume situé immédiatement entre le plancher haut du dernier niveau et le faitage du toit d'une construction. Il peut être habitable ou non.



Cour commune

Une cour commune est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

Cours d'eau et plans d'eau

Constitue un **cours d'eau** un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année.

L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

Les plans d'eau (lacs, étangs, mares ou anciennes gravières) sont des surfaces en eaux superficielles stagnantes d'origines naturelles ou artificielles. Ils peuvent être alimentés directement ou indirectement par un cours d'eau et sa nappe d'accompagnement, par une source, par des pompages dans la nappe, ou uniquement par le ruissellement des eaux pluviales.

Destination et sous-destination des constructions (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme)

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i> La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ». Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).

LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public.	• Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) • Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).
Lieux de culte	

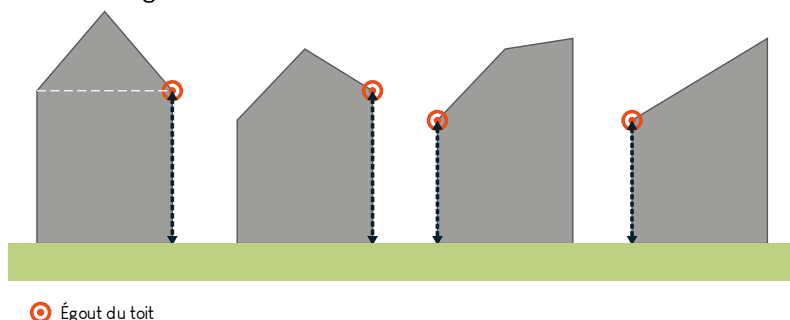
LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

Egout du toit

L'égout du toit correspond au point haut de la façade* dans le cas d'une toiture à pentes. Il s'agit généralement du niveau de la gouttière horizontale.



Élément créant des vues

Est considéré comme un élément créant des vues directes toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur sur un plan horizontal à partir de la position debout.

Sont considérés comme des éléments constituant des vues, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- les ouvertures placées à moins de 1,90 mètre du plancher pour tous les niveaux en dehors du rez-de-chaussée et à moins de 2,60 mètres du plancher en rez-de-chaussée (fenêtres, lucarnes, hublots, châssis de toit, portes-fenêtres);
- les terrasses extérieures de plus de 60 cm de haut, loggias et balcons sans pare-vue.

Ne sont pas considérées comme éléments créant des vues, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- Les ouvertures dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher du niveau ;
- les châssis fixes associés à un verre translucide ;
- Les portes (à l'exclusion des portes à vitrage translucide qu'il soit partiel ou non).

Emplacement réservé

L'emplacement réservé correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser des voies ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux.

Emprise au sol

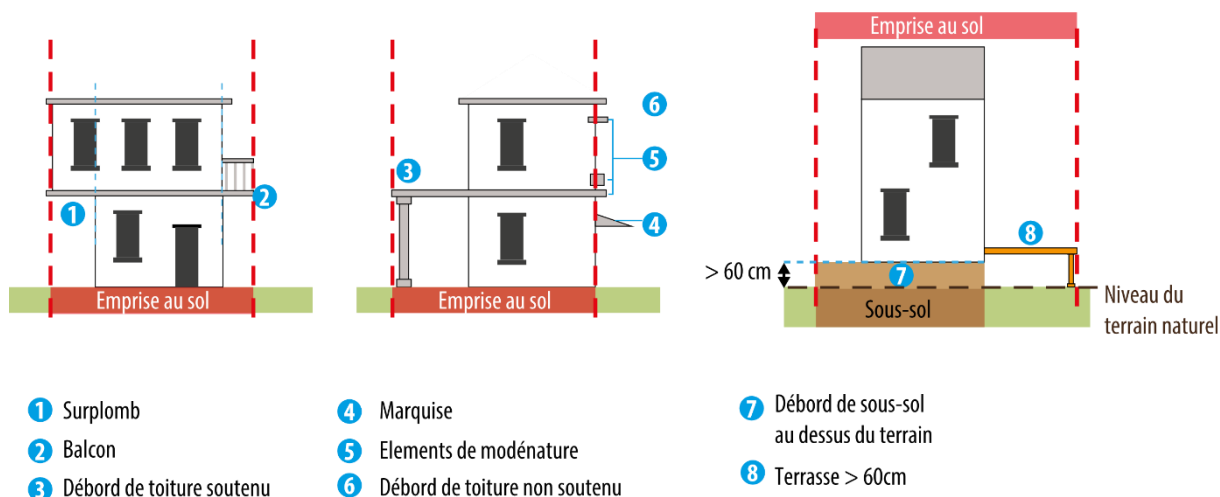
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

LEXIQUE

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les piscines enterrées ou semi-enterrées, les terrasses ou débord de sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en sous-sol* ainsi que les ombrières photovoltaïques implantées sur des parkings aériens ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.



Espaces libres

Les espaces libres concernent la superficie de terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.

Espace vert de pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert (Les espaces localisés sous des balcons à partir du niveau R+2 sont considérés comme à ciel ouvert) ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

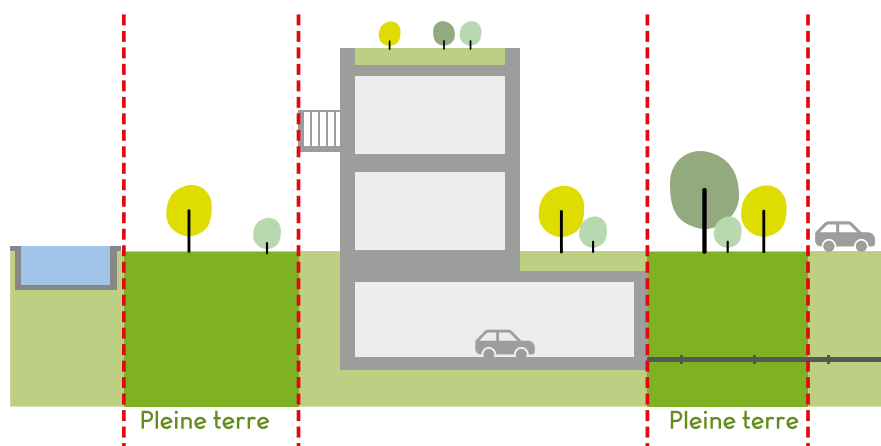
Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les piscines
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.
- Les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être pas de le qualifiée de pleine terre.

LEXIQUE



Espace végétalisé

Un espace végétalisé est un espace planté à ciel ouvert. Un espace sous un balcon situé au niveau R+1 ou supérieur est considéré comme à ciel ouvert.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Pour être compatible en tant qu'espace végétalisé, un espace sur dalle doit être constitué d'une épaisseur de terre au moins égale à 0,3 mètre.

Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir les listes établies par le Département du Val d'Oise, la région Île-de-France et/ou le Parc Naturel Régional du Vexin, ainsi que la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension est horizontale, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

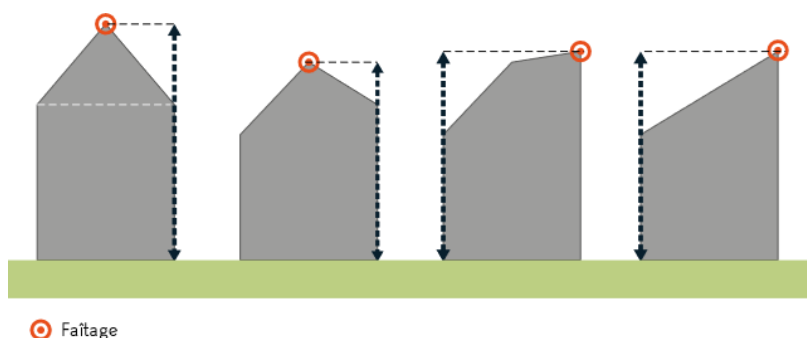
Façade

Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon*.

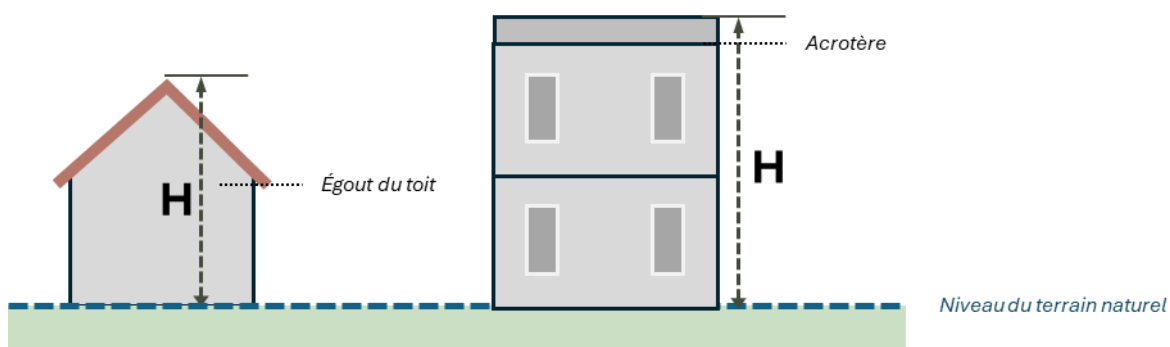
Les éléments de modénature tels que les acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture.



Hauteur des constructions



La hauteur totale d'une construction, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage* de la construction, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique*. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

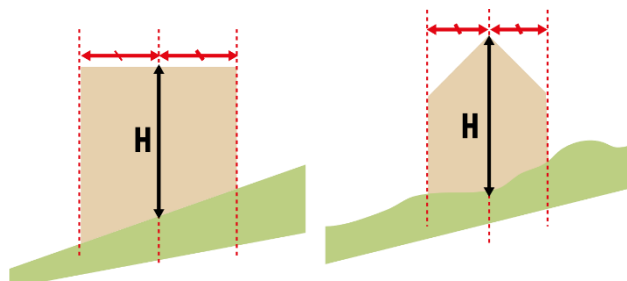
Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

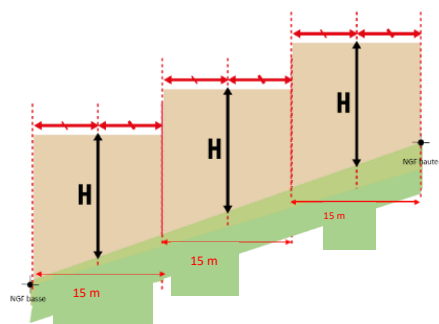
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas de terrain en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel avant tout travaux par sections maximum de 15 mètres.

Si le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 15 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).





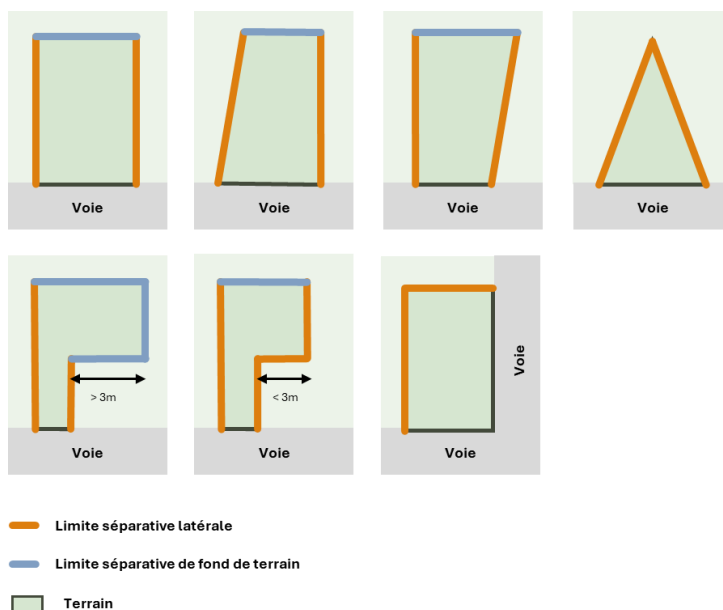
Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre des articles L.511-1 et suivants du Code de l'Environnement

Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. Elles concernent les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'terrain de la construction, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les *limites latérales* et les *limites de fond de terrain*.

- Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée avec un léger décrochement inférieur à 3 mètres.
- Toute limite ne joignant pas l'alignement constitue la *limite séparative de fond de terrain*.
- Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



Logement social

La définition du logement social s'appuie sur les articles suivants du code de la construction et de l'habitation :

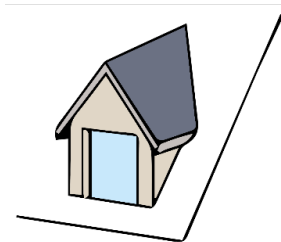
- **Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré**, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;
- **Les autres logements conventionnés** dans les conditions définies à [l'article L. 831-1](#) et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;
- **Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales**, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux [articles L. 345-1](#) et [L. 348-1](#) du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;
- **Les terrains locatifs familiaux en état de service**, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article [L. 444-1](#) du code de l'urbanisme ;
- **Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative** qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article [L. 365-4](#) du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article [L. 301-1](#), sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Loggia

Balcon* couvert et fermé sur le côté dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade*.

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble*. La lucarne est composée d'une façade* verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade* peut être en maçonnerie.

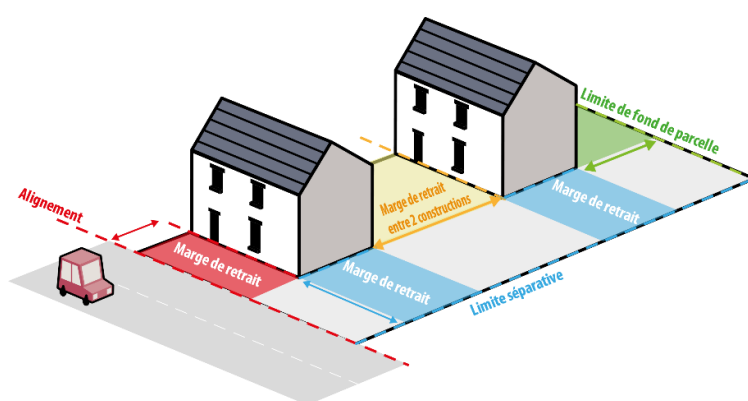


Une lucarne de type « chien-assis » correspond à une lucarne ou fenêtre pratiquée dans une toiture en redressant à cet endroit la pente du toit. Le « chien-assis » est parfois également nommé « lucarne retroussée ».

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (limites séparatives* ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction située sur le même terrain.

Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.



La marge de retrait minimale peut être fixe, liée à la hauteur maximale des constructions ou partie de construction prise au point le plus haut, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

Ouverture de toit

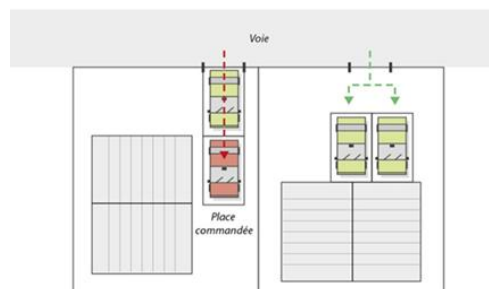
Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture et limité à ses extrémités par une rive.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie* de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



Piscine

Une piscine est une construction constituée d'un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine* concerne également la catégorie jacuzzi.

Parement

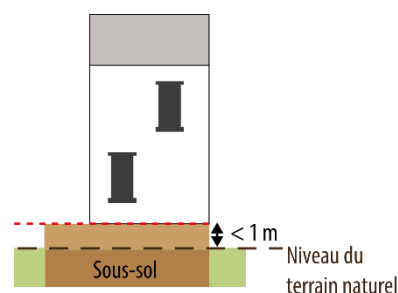
Le parement est un matériaux décoratif appliqué ou fixé en façade de construction. Il peut-être constitutif d'éléments de modénature ou élément architectural

Pignon et mur pignon

Le pignon est une façade de construction, généralement latérale. Il peut être triangulaire dans sa partie supérieure (accueillant la charpente de toit) ou être le support d'une toiture terrasse.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La surélévation est une extension verticale d'une construction existante sur l'emprise au sol* totale ou partielle de celle-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès* et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers 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.

Terrasse inaccessible

Une terrasse est considérée comme inaccessible si elle ne présente pas d'ouverture permettant un accès* régulier, hors accès* technique permettant l'entretien des blocs de climatisation, machinerie d'ascenseur, végétalisation de la toiture, etc.

Terrain d'angle

Est considéré comme un terrain d'angle, tout terrain pour lequel deux cotés ou plus forment un angle sur voie* ou emprise publique.

Toiture végétalisée

Une toiture est considérée comme végétalisée lorsqu'elle comprend un substrat de terre végétale d'au moins 30 cm d'épaisseur.

Unité foncière ou terrain

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Deux terrains appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- Les dispositions du règlement s'appliquent au terrain sachant que l'emprise des voies privées doit être déduite de la superficie du terrain [la surface cadastrale inclue la plupart du temps la demi-voie privée] pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et des espaces en pleine terre et végétalisés.
- Pour les terrains concernés par un emplacement réservé ou un périmètre de localisation au titre de l'article L.151-41-(1° - (2° - (6° du code de l'urbanisme, le respect du CES s'apprécie au regard de la totalité du terrain. L'emprise de la servitude est par contre déduite de la surface du terrain pour le calcul des espaces en pleine terre et végétalisés.

Véranda

Une véranda est un espace clos adossé à la construction principale, aux parois majoritairement vitrées et sans maçonnerie (à ossatures métalliques ou ossatures bois), utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver.

Voies et emprises publiques

Les voies et emprises publiques sont définies de la manière suivante :

- Les voies doivent être ouvertes à la circulation automobile, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées).
- Les emprises doivent correspondre à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, les parkings publics.

Les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées), ainsi que les servitudes de passage et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques.

VI. ANNEXES

ANNEXES

Liste des emplacements réservés :

N°	Bénéficiaire	Type	Localisation	Superficie en m ²
1	Etat	ER pour élargissement de voirie	A15	46 097
2	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Rue du Clos Brûloir	607
3	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Allée des Plantes	771
4	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Rue la Pérouse	229

Liste des essences recommandées :

Liste des essences recommandées d'après le document « Plantons local en Île-de-France pour favoriser la biodiversité » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (novembre 2019).

Liste des essences pour les arbres :

Nom scientifique	Nom usuel
<i>Alnus incana</i>	Aulne blanc
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Populus tremula</i>	Peuplier Tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
<i>Cornus sanguinea ssp sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Pyrus communis</i>	Aigrin
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'Olivier
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Salix triandra</i>	Osier brun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbiers des oiseleurs

Liste des essences pour les haies :

Nom scientifique	Nom usuel
<i>campestre</i>	Érable champêtre
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Clinopodium vulgare</i>	Sariette commune
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea ssp sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse

ANNEXES

Nom scientifique	Nom usuel
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Cytisus scoparius	Genet à balais
Digitalis purpurea	Digitale pourpre
Dioscorea communis	Sceau de Notre Dame
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Fragaria vesca	Fraisier
Frangula alnus	Bourgène
Genista tinctoria	Genêt des teinturiers
Glechoma hederacea	Lierre terrestre
Humulus lupulus	Houblon
hirsutum	Millepertuis velu
Ilex aquifolium	Houx
Juniperus communis	Genévrier commun
Ligustrum vulgare	Troène commun
Lonicera periclymenum	Chevrefeuille des Bois
Prunus mahaleb	Cerisier de Ste Lucie
Prunus spinosa	Prunellier
Pyrus communis	Aigrin
Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif
Rosa arvensis	Rosier rampant
Rosa canina	Eglantier
Rubus caesius	Ronce bleuâtre
Rubus fruticosus	Ronce des bois
Rubus idaeus	Framboisier
Salix atrocinerea	Saule à feuilles d'Olivier
Salix caprea	Saule marsault
Salix cinerea	Saule cendré
Sambucus nigra	Sureau noir
Solanum dulcamara	Douce amère
Torilis japonica	Torilis faux-cerfeuil
Ulmus minor	Petit orme
Viburnum lantana	Viorne lantane
Viburnum opulus	Viorne obier
Vicia sepium	Vesce des haies
Buxus sempervirens	Buis
Lonicera xylosteum	Camérisier à balais
Carpinus betulus	Charmille
Euonymus europeus	Fusain d'Europe
Ribes uvacrispa	Groseiller des haies
aquifolium)	Houx
Taxus baccata	If commun
Rubus fruticosus	Mûrier des haies
Rhamnus cathartica	Nerprun cathartique
Corylus avellana	Noisetier commun
Rosa arvensis	Rosier des champs
Rosa rubiginosa	Rosier rouillé
Ligustrum vulgare	Troène commun

Liste des essences pour les massifs boisés :

Nom scientifique	Nom usuel
Alliaria petiolata	Alliaire
Allium ursinum	Ail des ours
Anemone nemorosa	Anémone des bois
Anthriscus sylvestris	Cerfeuil des bois
Avenella flexuosa	Foin tortueux

Nom scientifique	Nom usuel
Betonica officinalis	Épiaire officinale
Betula pendula	Bouleau verruqueux
Betula pubescens	Bouleau blanc
Brachypodium sylvaticum	Brachypode des bois
Calluna vulgaris	Callune fausse bruyère
Carex pendula	Laïche à épis pendants
Carpinus betulus	Charme
Convallaria majalis	Muguet
Crataegus germanica	Néflier
Cytisus scoparius	Genêt à balai
Daphne laureola	Daphné lauréole
Erica cinerea	Bruyère cendrée
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine
Fagus sylvatica	Hêtre
Fragaria vesca	Fraisier
Frangula alnus	Bourgène
Fraxinus excelsior	Frêne commun
Geum urbanum	Benoîte commune
Hedera helix	Lierre grimpant
Ilex aquifolium	Houx
Lamium galeobdolon	Lamier jaune
Lonicera xylosteum	Camerisier à balai
Populus tremula	Peuplier Tremble
Prunus avium	Merisier
Quercus petraea	Chêne sessile
Quercus pubescens	Chêne pubescent
Quercus robur	Chêne pédonculé
Ribes rubrum	Groseillier rouge
Ribes uva-crispa	Groseillier à maquereaux
Ruscus aculeatus	Fragon
Solidago virgaurea	Solidage verge d'or
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs
Sorbus torminalis	Alisier torminal
Teucrium scorodonia	Germandrée
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles
Ulmus glabra	Orme glabre
Veronica chamaedrys	Véronique petit-chêne
Veronica officinalis	Véronique officinale
Vinca minor	Petite pervenche

Lise des essences pour les milieux humides :

Nom scientifique	Nom usuel
Alnus glutinosa	Aulne glutineux
Angelica sylvestris	Angélique sauvage
Bidens tripartita	Bident trifolié
Caltha palustris	Populage des marais
Cardamine pratensis	Cardamine des prés
Carex acutiformis	Laïche des marais
Carex hirta	Laïche hérissée
Carex pendula	Laïche à épis pendants
Ceratophyllum demersum	Cornifle immergé
Cirsium palustre	Cirse des marais
Eleocharis palustris	Scirpe des marais

ANNEXES

Nom scientifique	Nom usuel
Epilobium hirsutum	Epilobe hérissée
Equisetum palustre	Prêle des marais
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine
Filipendula ulmaria	Reine des prés
Heracleum sphondylium	Berce sphondyle
Iris pseudacorus	Iris des marais
Juncus conglomeratus	Jonc aggloméré
Juncus effusus	Jonc épars
Juncus inflexus	Jonc glauque
Lotus pedunculatus	Lotus des marais
Lychnis flos-cuculi	Oeil-de-perdrix
Lycopus europaeus	Lycopée d'Europe
Lysimachia nummularia	Lysimache nummulaire
Lysimachia vulgaris	Lysimache commune
Lythrum salicaria	Salicaire
Mentha aquatica	Menthe aquatique
Mentha arvensis	Menthe des champs
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes
Myriophyllum spicatum	Myriophylle en épis
Najas marina	Naïade majeure
Nuphar lutea	Nénuphar jaune
Persicaria amphibia	Persicaire flottante
Phalaris arundinacea	Baldingère faux-roseau
Phragmites australis	Roseau
Potamogeton crispus	Potamot crépu
Potamogeton natans	Potamot nageant
Potamogeton nodosus	Potamot noueux
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique
Ranunculus sceleratus	Renoncule scélérate
Sagittaria sagittifolia ¹	Sagittaire à feuilles en cœur
Salix alba	Saule blanc
Salix viminalis	Osier des vanniers
Saponaria officinalis ²	Saponaire
Scrophularia auriculata	Scrofulaire aquatique
Scutellaria galericulata	Scutellaire casquée
Solanum dulcamara	Douce amère
Sparganium erectum	Rubanière dressée
Stachys palustris	Epiaire des marais
Succisa pratensis	Succise des prés
Symphytum officinale	Grande Consoude
Thalictrum flavum	Pigamon jaune
Typha angustifolia	Massette à feuilles étroites
Typha latifolia	Massette à larges feuilles

Liste des essences pour les parterres végétaux :

Nom scientifique	Nom usuel
Achillea millefolium	Achille millefeuille
Agrimonia eupatoria	Aigremoine
Agrostis capillaris	Agrostide capillaire
Agrostis stolonifera	Agrostide stolonifère
Ajuga reptans	Bugle rampante
Alopecurus pratensis	Vulpin des prés
Anthoxanthum odoratum	Flouve odorante
Anthyllis vulneraria ¹	Anthyllide vulnéraire

Nom scientifique	Nom usuel
Arabis hirsuta	Arabette poilue
Arctium lappa	Grande bardane
Arctium minus	Petite bardane
Arrhenatherum elatius	Fromental élevé
Bellis perennis	Pâquerette
Blackstonia perfoliata	Chlorette
Brachypodium rupestre	Brachypode des rochers
Briza media	Brize intermédiaire
Bromopsis erecta	Brome érigé
Bromus hordeaceus	Brome mou
Calendula arvensis	Souci des champs
Campanula rapunculus	Campanule raiponce
Campanula rotundifolia	Campanule à feuilles rondes
Cardamine pratensis	Cardamine des prés
Carex spicata	Laïche en épis
Centaurea decipiens	Centaurée de Debeau
Centaurea scabiosa	Centaurée scabieuse
Centaurium erythraea	Petite centaurée commune
Cichorium intybus	Chicorée sauvage
Cirsium vulgare	Cirse commun
Clematis vitalba	Clematite vigne blanche
Coronilla varia	Coronille bigarrée
Crepis capillaris	Crépide capillaire
Cynodon dactylon	Chiendent pied-de-poule
Cynosurus cristatus	Cynosure crételle
Dactylis glomerata subsp. glomerata	Dactyle aggloméré
Daucus carota	Carotte sauvage
Dipsacus fullonum	Cardère
Echium vulgare	Vipérine
Epilobium angustifolium	Epilobe en épis
Erodium cicutarium	Érodium à feuilles de cigue
Eryngium campestre	Panicaut champêtre
Euphorbia cyparissias	Euphorbe petit-cyprès
Festuca ovina	Fétuque de Westphalie
Festuca rubra	Fétuque rouge
Galium verum	Gaillet jaune
Geranium dissectum	Géranium découpé
Geum urbanum	Benoîte commune
Helianthemum nummularium	Hélianthème
Heracleum sphondylium	Berce sphondyle
Hippocrepis comosa	Hippocrépide chevelue
Holcus lanatus	Houlque laineuse
Hypericum perforatum	Millepertuis perforé
Hypochaeris radicata	Porcelle enracinée
Jacobaea vulgaris	Séneçon de Jacob
Knautia arvensis	Knautie des champs
Lathyrus pratensis	Gesse des prés
Lathyrus tuberosus	Gesse tubéreuse
Leontodon hispidus	Liondent hispide
Lepidium squamatum	Corne-de-cerf écailleuse
Leucanthemum ircutianum	Marguerite
Linaria vulgaris	Linaire commune
Lolium perenne	Ivraie vivace
Lonicera periclymenum	Lotier corniculé
Lychnis flos-cuculi	Oeil-de-perdrix
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire

Nom scientifique	Nom usuel
Malva moschata	Mauve musquée
Malva sylvestris	Mauve sylvestre
Matricaria chamomilla	Camomille sauvage
Medicago lupulina	Minette
Melilotus officinalis	Melisse
Myosotis arvensis	Myosotis des champs
Ononis spinosa	Bugrane épineuse
Onopordum acanthium	Onopordon faux-acanthe
Origanum vulgare	Origan
Papaver dubium	Pavot douteux
Papaver rhoeas	Coquelicot
Petrorhagia prolifera	OEillet prolifère
Phleum pratense	Fléole des prés
Plantago coronopus	Plantain corne-de-cerf
Plantago lanceolata	Plantain lancéolé
Plantago major	Grand plantain
Plantago media	Plantain moyen
Poa pratensis	Pâturin des prés
Poa trivialis	Pâturin commun
Potentilla reptans	Potentille rampante
Primula veris	Primevère officinale
Prunella vulgaris	Herbe Catois
Ranunculus acris	Bouton d'or
Ranunculus bulbosus	Bouton d'or
Ranunculus repens	Renoncule rampante
Reseda luteola	Réséda jaune
Rumex acetosa	Oseille des prés
Salvia pratensis	Sauge des prés
Scabiosa columbaria	Scabieuse colombarie
Schedonorus pratensis	Fétuque des prés
Silene latifolia	Compagnon blanc
Silene vulgaris	Silene enflée
Stachys recta	Épiaire droite
Stellaria graminea	Stellaire graminée
Tanacetum vulgare	Tanaisie commune
Taraxacum section ruderalia	Pissenlit
Torilis arvensis	Torilis des champs
Tragopogon dubius	Salsifis douteux
Tragopogon pratensis	Salsifis des prés
Trifolium arvense	Trèfle des champs
Trifolium campestre	Trèfle champêtre
Trifolium dubium	Trèfle douteux
Trifolium fragiferum	Trèfle porte-fraises
Trifolium pratense	Trèfle des prés
Tripleurospermum inodorum	Matricaire inodore
Trisetum flavescens	Trisète commune
Tussilago farfara	Tussilage
Urtica dioica	Ortie dioïque
Verbascum blattaria	Molène blattaire
Verbascum thapsus	Bouillon blanc
Verbena officinalis	Verveine officinale
Vicia cracca	Vesce cracca

Liste des essences pour les toitures végétalisées :

Nom scientifique	Nom usuel
Allium vineale	Ail des vignes
Anisantha diandra	Brome à deux étamines
Anisantha tectorum	Brome des toits
Arenaria serpyllifolia	Sabline à feuilles de serpolet
Catapodium rigidum	Pâturin rigide
Chaenorrhinum minus	Petite linaire
Crepis capillaris	Crépide capillaire
Daucus carota	Carotte sauvage
Epilobium tetragonum	Épilobe à tige carrée
Erodium cicutarium	Érodium à feuilles de cigue
Ervum tetraspermum	Lentillon

Nom scientifique	Nom usuel
Geranium pusillum	Géranium fluet
Geranium rotundifolium	Géranium à feuilles
Hypericum perforatum	Millepertuis perforé
Hypochaeris radicata	Porcelle enracinée
Kickxia elatine	Linaire élatine
Kickxia spuria	Linaire bâtarde
Leontodon saxatilis	Liondent faux-pissenlit
Linaria vulgaris	Linaire commune
Medicago lupulina	Minette
Medicago minima	Luzerne naine
Origanum vulgare	Origan
Ornithopus perpusillus	Ornithope délicat
Petrorhagia prolifera	Dianthus prolifère
Pilosella officinarum	Piloselle
Poa compressa	Pâturin comprimé
Polygonum aviculare	Renouée des oiseaux
Potentilla reptans	Potentille rampante
Rumex acetosella	Petite oseille
Sagina apetala	Sagine apétale
Sagina procumbens	Sagine couchée
Saxifraga tridactylites	Saxifrage à trois doigts
Sedum acre	Poivre de muraille
Sedum album	Orpin blanc
Sedum rupestre	Orpin réfléchi
Thymus praecox	Thym précoce
Trifolium arvense	Trèfle des champs
Vicia hirsuta	Vesce hérissée
Viola arvensis	Pensée des champs
Vulpia myuros	Vulpie queue-de-rat

Préconisations :

- Limiter l'emploi de systèmes pré-cultivés en privilégiant la plantation en micro-mottes ou en semis, en choisissant sa propre composition floristique ;
- Privilégier les variétés locales, disponibles auprès de quelques fournisseurs, ou demander au concepteur de s'inspirer des milieux alentours pour créer la toiture végétalisée (utilisation d'un substrat local, implantation de végétaux prélevés à proximité, etc.)
- Diversifier les strates végétales quand c'est possible et faire varier les profondeurs de substrat pour créer des conditions différentes pour la faune ;
- Une profondeur de substrat supérieure à 8 cm permet de retenir un peu l'eau de pluie (en Île-de-France les financements de l'Agence de l'Eau Seine Normandie exigent cette profondeur minimale). Augmenter la profondeur jusqu'à 30 cm peut permettre d'accroître la richesse floristique ;
- Éviter l'utilisation de terres agricoles importées et privilégier des substrats de récupération (mélanges de matériaux concassés avec compost ou terre de récupération) ;
- Certains aménagements particuliers peuvent être favorables à plusieurs espèces, comme les enrochements, le bois mort ou éventuellement un point d'eau (mare) ou un hôtel à insectes sur le toit ;
- Si la toiture n'est pas cultivée, il n'est pas nécessaire d'arroser (même si la toiture change avec les saisons) ;
- Un entretien trop fréquent peut porter atteinte à la biodiversité (fauche ou tontes, piétinement). Il est conseillé de pratiquer un entretien minimaliste, voire simplement un contrôle (lignes indésirables, déchets, fauche annuelle) ;
- Pour réussir le projet, mieux vaut exiger lors de l'appel d'offre la séparation des lots entre l'étanchéité et la végétalisation des toitures.

Liste des essences à proscrire**LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES :**

- Erable négondo (*Acer negundo*)
- Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- Ambrosie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*)
- Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
- Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule (*Azolla filiculoides*)
- Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
- Bambous (*Bambuseae*)
- Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
- Buddléie de David / Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
- Egéria dense/Egéria/Elodée dense (*Egeria densa*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
- Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
- Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
- Vrillée du Japon/Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohemica*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
- Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
- Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)
- Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
- Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*) **
- Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide (*Ludwigia peploides*) **
- Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
- Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
- Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
- Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
- Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
- Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir (*Prunus serotina*)
- Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier Faux-acacia (*Robinea pseudoacacia*)
- Sumac/Sumac hérissé (*Rhus typhina*)
- Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
- Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
- Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
- Spirée blanche/Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
- Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
- Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
- Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
- Consoude rude (*Symphytum asperum*)
- Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

** espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007.